CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Núm. 2 - 1984



BOLETIN DE INFORMACION

AÑO 12 - Núm. 2
1984

BOLETIN DE INFORMACION

Editor:

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

SECRETARIA GENERAL

Príncipe de Vergara, 72, 1.°
28006 Madrid. ESPAÑA

Secretario del Boletín:
IGNACIO MARTINEZ DE BEDOYA

Jefe de Redacción:
ANTONIO PAU PEDRON

I.S.B.N.: 84-500-8401-6
Depósito legal: M. 3.532-1983

SAN JOSE, S. A. - Leganitos, 24 - 28013 Madrid



CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Secretario General y Director del Boletín de Información:

Eugenio Fernández Cabaleiro

ENTIDADES MIEMBROS

ARGENTINA

Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.
Guido, 1841, Buenos Aires.
Sección de Derecho Registral del Instituto de Estudios Legislativos de la Federación Argentina de Colegios de Abogados.
Avda. de Mayo, 651, 2.°, C 1084, Buenos Aires.

BRASIL

Instituto de Registro Imobiliario do Brasil.
Rua Major Sertório, 110, 5.° andar, São Paulo.

COLOMBIA

Colegio de Registradores de Instrumentos Públicos.
Calle 127, núm. 9-b-82, Bogotá.

COSTA RICA

Asociación Centro Costarricense de Derecho Registral.
Apartado 3650, San José de Costa Rica.

ESPAÑA

Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
Príncipe de Vergara, 72. 28006 Madrid.

ITALIA

Associazione Nazionale Conservatori dei Registri Immobiliari (ANCRI)
Conservatoria di Roma.

MEXICO

Instituto Mexicano de Derecho Registral, A. C.
Villa Longin, 15, México D.F.

PERU

Instituto Peruano de Derecho Registral.
Palacio de Justicia, Lima.

PORTUGAL

Associação Portuguesa de Conservadores dos Registos.
Lago Goa, Damâo e Dio. 2440 Batalha.

PUERTO RICO

Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, Inc.
Ruiz Belvis 116. Floral Park. Hato Rey. Puerto Rico 00917.
Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico.
Apartado 192, San Juan, Puerto Rico 00902.

SUIZA

Institut Suisse de Droit Comparé.
Dorigny 1015, Lausanne.

URUGUAY

Asociación de Escribanos del Uruguay.
Av. 18 de Julio, 1730, piso 11, Montevideo, Rep. O. del Uruguay.

INDICE

INDICE

Págs.

PRESENTACION
PRESENTATION
INTRODUCTION

Ha sido preocupación constante de esta Secretaría General dar cumplimiento a los objetivos que se ha marcado para esta segunda época del CINDER, y así respecto a la incorporación de nuevos miembros hay que destacar la integración con el carácter de Titulares de las siguientes Entidades: Instituto Suizo de Derecho Comparado; Associaçao Portuguesa de Conservadores dos Registros; y del Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico.

Respecto de la celebración de Congresos Internacionales, es igualmente destacable el VI Congreso de Madrid, recientemente celebrado, y que ha contado con la participación de más de cuatrocientos juristas pertenecientes a veinticuatro países, cuyo trabajo conjunto hizo posible la elaboración, respecto de cada uno de los Temas a debatir, de meditadas conclusiones que, debido a la peculiaridad de estar impregnadas de matices procedentes de una diversidad de sistemas jurídicos, representan por sí solas un nuevo avance en el estudio y desarrollo del Derecho Registral Comparado.

También ha sido característica predominante del VI Congreso que los juristas participantes no actuasen condicionados por los particulares propios de sus respectivos sistema jurídicos, sino que con visión certera de los fines y objetivos del CINDER, se supieron plegar y amoldar a la idea esencial que motivó la creación de éste, cual es la de «recopilar las soluciones decantadas en los distintos sistemas por la experiencia registral teórica y práctica, y configurar con ellas el conjunto ideal de normas que pueda y deba servir de orientación a las reformas que se produzcan dentro de los respectivos derechos internos».

Al margen, por tanto, de la uniformidad perseguida por el Derecho Internacional Privado, que presupone una pluralidad de sistemas jurídicos nacionales con la pretensión de lograr entre ellos una coexistencia armoniosa, el CINDER, con absoluto respeto hacia dichos sistemas y

coadyuvando a dicha finalidad, se propone, como expresa su normativa, estudiar y difundir las concepciones, principios y sistemas del Derecho Registral, que contribuyan a su desarrollo y perfeccionamiento progresivo, y, en consecuencia, a la pacífica convivencia entre personas y pueblos.

Por ello, como síntesis del VI Congreso se ofrece el texto de la Declaración aprobada comprensiva de las conclusiones fijadas respecto de cada uno de los puntos del Temario, y a dicho texto se acompaña una valoración crítica de las mismas a cargo de prestigiosos juristas que han participado en los debates de las respectivas Comisiones de estudio. También se da noticia de los acuerdos de la Asamblea General y de la convocatoria del Primer Curso de Derecho Registral Comparado, iniciativa tendente a fomentar el interés y la especialización acerca de esta rama del Derecho, y al que se invita expresamente a participar a los juristas cultivadores de la misma.

Finalmente, esperamos que con la publicación del presente Boletín, se contribuya a promover y facilitar el intercambio de información y documentación jurídicas entre los Institutos miembros del Centro Internacional, personas y Entidades interesadas, reciprocidad que estimamos indispensable para el adecuado logro de los objetivos y fines de este Centro.

EL SECRETARIO GENERAL

L'accomplissement des objetifs établis pour cette deuxiéme époque du CINDER a été un couci constant de nôtre Secrétariat Général; a cet égard il faut souligner l'admission comme nouveaux membres, au titre de Membres Titulaires, de l'Institut Suisse de Droit Comparé, de l'Associacão Portuguesa de Conservadores dos Registos et de l'Illustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico.

Quant à la celebration de Congrés Internationaux, il faut noter le VI Congrés de Madrid qui a pu compter avec la participation de plus de quatre-cents juristes de ving-quatre pays; cést leur travail en commun qui a fait posible l'élaboration, sur chacun des sujets examinés, des conclusions qui, à cause de leur particularité d'être impregnées de nuances provenant d'une grande varité de systèmes juridiques, représentent un nouvel avance dans l'étude et développement du Droit Comparé de l'Enregistrement.

Il a été aussi un trait caracteristique du VI Congrès ce que Messieurs les congresistes participants n'aient pas agi influenciés par les particularités propres de leurs systèmes juridiques respectifs, mais plutôt, en adoptant le point de vue correct, ils ont su s'adapter et se plier à l'idée essentielle qui a donné bieu á la création du CINDER, c'est à dire: «rassambler des solutions prouvées par l'expérience théorique et pratique en l'énregistrement dans les divers systèmes et façonner avec elles l'ensemble idéal des principes qui puissent servir d'orientation aux reformes qui auront lieu dans leurs législations internes respectives».

Indépendamment, de l'uniformité cherchée par le Droit International Privé, qui présuppose une pluralité des systèmes juridiques nationau et prétend aboutir a une coexistence harmonieuse entre eux, le CINDER, avec un respect absolu pour ceux-ci et tel qu'il est exprimé dans ses principes constitutifs, s'est proposé l'étude et diffusion des concepts, principes et systèmes du Droit de l'Enregistre-

ment qui contribuent à son développement et perfectionement progressif et, par consequent, à la coexistence pacifique parmi les personnes et les peuples.

Enfin, on offer comme synthèse du VI Congrès le texte de la Déclaration approuvée, qui inclue les conclussions auxquelles on est arrivé sur chacun des points du Programme; ce texte est accompagné d'une valoration critique de lesdites conclusions, faite par des prestigieux juristes qui ont participé dans les débats de chacune des Commissions de Travail. On signale également les accords pris par l'Assamblée Générale, et la Convocation du Premier Cours de Droit de l'Enregistrement Comparé, initiative tendente à stimuler l'interêt et la spécialisation dans cette branche du Droit, et non invite tous les juristes qui le cultivent à y participer.

Finalement, nous espérons, avec la publication de ce Bulletin, avoir contribué à la promotion et facilitation des échanges d'information et documentation juridique entre les Instituts membres du Centre International et les autres personnes et entités intéressées en cette matière.

LE SECRETAIRE GÉNÉRAL

One of the major aims of this General Secretariat has been to fulfill the objectives set for this second phase of CINDER. Thus, regarding the incorporation of new members, we would like to point out the fact that the Associaçao Portuguesa de Conservadores dos Registos, the Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, and the Swiss Institute of Comparative Law have all been admitted as full members of CINDER.

Furthermore, under the heading of International Meetings, our 6th Conference, held in Madrid, deserves special mention. It wac attended by more than four hundred legal experts from twenty-four countries, and their hard work and team spirit made it possible for the Conference to present resolutions on every one of the subjects under debate. This is particularly praiseworthy when we remember that the matters being discussed were frought with a great variety of subtleties due to the diversity of legal systems therein represented, and that therefore the conclusions reached constitute a great step forward in the study and development of Comparative Registration Law.

Another noteworthy characteristic of this 6th Conference wac the fact that the participants did not allow themselves to be restricted by the particular traits of their respective legal systems, but instead, hey very wisely lent themselves quite willingly to the essential idea wich led to the creation of CINDER, which is, «To bring together solutions evolved through the theoretical and practical experience of different registration systems, and to use them to elaborate an ideal set of norms which will serve to orientate those reforms which are undertaken within th legal system of each participating nation.»

Apart, therefore, from the uniformity sought by Private International Law, which presupposes a variety of national legal systems and strives to achieve a state of harmonious coexistence between them, CINDER, while respecting these systems absolutely, aims, in accordance with its

founding principles, at the study and difusion of those concepts, principles and systems of Registration Law which will contribute to its progressive development and improvement, and, by these means, to peauceful coexistence vetween persons and peoples.

Therefore we offer, as a synthesis of our 6th Conference, the text of the declaration it approved, which includes the conclusions arrived at on each of the points on the Agenda. Together with this text, there follows a critical evaluation of these resolutions, written by prestigious legal experts who took part in the committee debates. There is also information concerning the agreements reached by the General Assembly together with the announcement of The First Course on Comparative Registration Law, an innovation designed to further interest and specialization in this branch of Law. We cordially invite all legal experts interested in the field to participate in this Course.

Finally, it is our hope that the publication of this Bulletin will help promote and facilitate the exchange of information and of legal papers between Member Institutes of the International Centre and among all individuals and entities interested in this field.

THE SECRETARY GENERAL

CONGRESOS INTERNACIONALES CELEBRADOS

BUENOS AIRES	1972
MADRID	1974
SAN JUAN DE PUERTO RICO	1977
MEXICO CAPITAL	1980
ROMA	1982
MADRID	1984

VI CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

MADRID

(22 al 26 de octubre de 1984)

Participaron en el mismo congresistas de las siguientes nacionalidades: Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Camerún, Dinamarca, Ecuador, España, Francia, Guinea Ecuatorial, Holanda, Israel, Italia, Líbano, Marruecos, México, Perú, Portugal, Puerto Rico, Reino Unido, República Dominicana, Suiza, Túnez y Turquía.

TEMARIO

I. Registración de las limitaciones de Derecho Público al Derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales.

II. El derecho de superficie y el Registro.

III. El «leasing» inmobiliario y sus repercusiones jurídicas.

IV. El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.

CONCLUSIONES APROBADAS EN EL VI CONGRESO DE MADRID

I

Registración de las limitaciones de Derecho Público al Derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales

Primera. El derecho de propiedad ha de tener la protección correspondiente a los derechos subjetivos, sin perjuicio de los límites que hagan posible el cumplimiento de su función social, de acuerdo con lo establecido por las leyes.

Segunda. Cuando el derecho de propiedad recaiga sobre bienes inmuebles, los sistemas registrales contribuyen de manera eficaz al fortalecimiento de las seguridad jurídica mediante la aplicación de sus principios.

Tercera. Si bien las limitaciones legales generales por su propia naturaleza producen plenos efectos, ello no obsta a que las Administraciones Públicas en ejecución de aquéllas, puedan considerar conveniente su acceso al Registro en cuanto sus actos sean compatibles con las respectivas legislaciones.

Cuarta. Igualmente pueden concederse los beneficios del sistema registral al ejercicio de acciones contra los actos de las Administraciones Públicas en vía judicial o a las prerrogativas de éstas, para asegurar frente a terceros sus decisiones, siempre que recaigan sobre bienes inmuebles concretos.

Quinta. Los actos entre particulares sometidos al cumplimiento de determinados requisitos administrativos pueden tener acceso al Registro, dejándose constancia en la

inscripción de la falta de aquéllos, siempre que la Ley no exija su cumplimiento como condición de validez del acto.

Sexta. La naturaleza de los bienes de dominio público se haya garantizada en sus leyes reguladoras. No obstante, cuando las Administraciones Públicas consideren que es de interés la inscripción de los bienes de dominio público para la protección de su régimen jurídico, podrán tener acceso al Registro los bienes de tal carácter.

II

El derecho de superficie y el Registro

Primera. El derecho sobre la edificación, así como otros aprovechamientos del suelo, sin perjuicio de su posible configuración como facultad normal del derecho de propiedad, puede encajarse jurídicamente en otras figuras como la comunidad de propiedad horizontal o el derecho de superficie.

Segunda. La institución del derecho de superficie se caracteriza por la distinción, como separados, del derecho sobre el suelo y el derecho sobre la edificación.

Tercera. La propiedad superficiaria separada de la del suelo puede ser conveniente para abrir posibilidades en el tráfico inmobiliario privado, para facilitar la política de suelo de las Administraciones Públicas o para la creación de equipamientos.

Cuarta. Es recomendable, dada la utilidad de la figura jurídica del derecho de superficie, que en los países que no la recogen en su ordenamiento o que tienen establecido el sistema de *numerus clausus,* se lleve a cabo la regulación imperativa del derecho de edificar y de la propiedad superficiaria como separada de la del suelo, así como de sus características posibles de temporalidad, de reversibilidad, de adquisición preferente y de tráfico jurídico independizado.

Quinta. Dada la configuración de este derecho y, especialmente, para la debida protección de los terceros, es conveniente la inscripción registral de la relación superficiaria, de su constitución, contenido, transmisión, gravamen y extinción.

Sexta. La trascendencia de los intereses públicos y privados derivados del derecho de superficie, reitera la importancia de la doctrina contenida en el Apartado VII de la Carta de Buenos Aires y en el Tema III, punto 2, de las conclusiones de San Juan de Puerto Rico.

III

El «leasing» inmobiliario y sus repercusiones jurídicas

Conclusiones:

Primera. El *Leasing* Inmobiliario es un contrato complejo integrado por diversos elementos que, a pesar de los términos en que aparezca redactado, no debe equipararse con el arrendamiento, ni con la opción de compra, ni siquiera con el arrendamiento con opción de compra, sino que, por la unicidad de su causa, constituye una realidad unitaria e independiente y, mientras no sea regulado en su aspecto sustantivo, deberán aplicarse al mismo, además de las reglas generales de la contratación, las correspondientes al contrato más semejante de acuerdo con su naturaleza jurídica.

Segunda. Como el *Leasing* Inmobiliario suele ser un contrato de adhesión y, por tanto, integrado por condiciones generales, la licitud, validez y eficacia de ellas, deberán ser valoradas especialmente de acuerdo con su contenido y finalidad, teniendo en cuenta, además, el principio de equivalencia de las prestaciones y el orden público vigente en cada país.

Tercera. Para cumplir su finalidad económico-social y conseguir la adecuada protección del adquirente en *leasing,* la relación jurídica nacida de este contrato debe tener eficacia real o frente a terceros. Para ello es necesario su inscripción registral previa su formalización pública. La calificación registral deberá proyectarse sobre el cumplimiento de los requisitos necesarios para la inscripción y sobre las cláusulas o condiciones generales pactadas con la amplitud que permita cada legislación.

Cuarta. Se estima que el *leasing* inmobiliario puede ser un instrumento adecuado para facilitar el acceso a la

propiedad de las viviendas y contribuir de este modo a la solución de uno de los más acucientes problemas sociales.

Quinta. Es deseable que cada legislación regule el *leasing* immobiliario con la eficacia real antes expresada y con especificación de las cláusulas admisibles.

IV

El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos

Primera. La técnica de procesamiento de datos es un medio auxiliar de la actividad jurídica en la consecución de los fines del Derecho.

Segunda. La intervención del Jurista es esencial en la creación y aplicación del Derecho, única fuerza capaz de organizar y regular una justa convivencia.

Tercera. La técnica de procesamiento de datos resulta de utilidad para recopilar, ordenar y sistematizar la legislación, la jurisprudencia y la doctrina, siempre que dichas actividades estén dirigidas y orientadas por el profesional del Derecho.

Cuarta. El respeto a la intimidad de la persona constituye límite general para la interrelación de los distintos bancos de datos y para su utilización y divulgación.

Quinta. La calificación del título inscribible y la expresión registral del contenido del derecho que se inscribe deben quedar sometidas al principio de necesaria intervención del encargado del Registro como jurista especializado.

Sexto. La aplicación de la técnica de tratamiento de textos y en su caso de procesamiento de datos, es útil en la elaboración material de los asientos registrales en cuanto facilita el trabajo en las oficinas del Registro.

Séptima. Dicha técnica puede ser un instrumento eficaz para facilitar la publicidad de las titularidades y de los derechos inscritos, siempre que se cumplan las normas que exigen interés legítimo de quien pretenda conocer el contenido del Registro, y los requisitos de fehaciencia y autenticidad legalmente requeridas en dicha publicidad.

INDICE ALFABETICO DE MATERIAS DE LAS PRECEDENTES «CONCLUSIONES»

Advertencia previa.—Se han empleado, para la notación, criterios similares a los ya utilizados en el BOLETIN DE INFORMACION, número 1, del CINDER. Así, en su día, se facilitará la refundición, en uno solo, de todos los índices que, sucesivamente, se publiquen en relación con las Resoluciones que vayan aprobando los futuros Congresos Internacionales de Derecho Registral. En el citado BOLETIN se encuentra la justificación del método seguido para la confección de estos índices.

Ahora interesa decir que el VI Congreso Internacional de Derecho Registral (Madrid, 1984) lleva, a estos efectos, la siguiente referencia: *M. 2* (se emplea el número 2 para distinguirlo del Congreso celebrado en la misma capital en el año 1974, que sólo usaba la M.).

La letra C. precediendo a un número señala la Comisión o tema, y la numeración arábiga, que sigue a la de la Comisión o tema, remite a la conclusión o punto pertinente.

Administraciones públicas

M. 2 = C. 1.ª, 4.ª (acciones contra sus actos o sus prerrogativas pueden gozar de los beneficios registrales).

Asegurar (frente a tercero)

M. 2 = C. 1.ª, 4.ª (ejercicio de acciones contra actos administrativos).

Asientos registrales (elaboración material)

M. 2. = C. 4.ª, 6.ª

Bienes públicos

(Ver Dominio público.)

Carta de Buenos Aires

M. 2 = C. 2.ª, 6.ª (reitera necesidad de profesionales especializados y de documento auténtico).

Carta de Puerto Rico

M. 2. = C. 2.ª, 6.ª (intervención de Notario).

Calificación registral

M. 2 = C. 3.ª, 3.ª; C. 4.ª, 5.ª

Contrato de adhesión (el «leasing» inmobiliario)

M. 2 = C. 3.ª, 2.ª

Contrato complejo (el «leasing»)

M. 2 = C. 3.ª, 1.ª

Derecho (como condicionante del procesamiento de datos)

M. 2 = C. 4.ª (las siete conclusiones de la declaración, en especial 1.ª y 2.ª).
(Ver Procesamiento de datos.)

Derechos subjetivos (Propiedad)

M. 2 = C. 1.ª, 1.ª (protección).

Dominio público (Inscripción)

M. 2 = C. 1.ª, 6.ª

Edificación (Derecho sobre la)

M. 2 = C. 2.ª, 1.ª y 2.ª
(Ver Superficie [Derecho de].)

Eficacia real (en el «leasing» inmobiliario)

M. 2 = C. 3.ª, 3.ª y 5.ª

Equipamiento

M. 2 = C. 2.ª, 3.ª

Equivalencia de las prestaciones (en el «leasing» inmobiliario)

M. 2. = C. 3.ª, 2.ª

Expresión registral (del contenido del derecho)

M. 2 = C. 4.ª, 5.ª

Orden público

M. 2 = C. 3.ª, 2.ª

Persona (respeto a la intimidad)

M. 2 = C. 4.ª, 4.ª

Principio de legalidad

M. 2 = C. 2.ª, 6.ª

Principios registrales

M. 2 = C. 1.ª, 2.ª

Procesamiento de datos (Técnica de)

M. 2 = C. 4.ª (las siete conclusiones de la declaración); 1.ª (es medio auxiliar), 2.ª (el jurista es esencial), 3.ª (útil para recopilar y sistematizar), 4.ª (debe respetar la intimidad de las personas), 5.ª (calificar e inscribir labor del jurista), 6.ª (es útil para la elaboración material de los asientos) y 7.ª (eficaz para la publicidad formal).

Propiedad (derecho y protección)

M. 2 = C. 1.ª, 1.ª y 2.ª

Propiedad (función social)

M. 2 = C. 1.ª, 1.ª

Propiedad Horizontal

M. 2 = C. 2.ª, 1.ª

Publicidad formal

M. 2 = C. 4.ª, 7.ª

Registrador

M. 2 = C. 4.ª, 5.ª

Registro (Acceso)

M. 2 = C. 1.ª, 4.ª (limitaciones legales), 5.ª (de actos con falta de requisitos administrativos) y 6.ª (de bienes del dominio público).

I

Registrierung der Einschränkungen des öffentlichen Rechts gegenüber dem Recht des Eigentums und Registrierung der öffentlichen oder Domänen Güter

Erstens. Das Eigentumsrecht muss denselben Schutz geniessen wie das Privatrecht, ohne dabei durch die Beschränkungen benachteiligt zu werden, die eine Erfüllung seiner sozialen Funktion ermöglichen, immer in Überreinstimmung mit den Gesetzen.

Zweitens. Wenn das Eigentumsrecht sich auf Immobilien bezieht, tragen die Registrierungssysteme auf wirksame Weise dazu bei, durch Observanz inhrer Prinzipien die rechtliche Sicherheit zu vergrössern.

Drittens. Obwohl die allgemeinen gesetzlichen Beschränkungen auf Grund ihrer besonderen Natur voll wirksam sind, können die Verwaltungsbehörden trotzdem bei ihrer Anwendung ihren Zugang zum Register für ratsam halten, sobald ihre Massnahmen mit den entsprechenden Vorschriften übereinstimmen.

Viertens. In gleicher Weise können die Vorrechte des Registrierungssystemes angewandt werden bei der Durchführung von Massnahmen gegen Aktionen der öffentlichen Verwaltung, welche sie auf gerichtlichen Wege oder auf Grund von Vorzugsrechten, mit denen sie ihre Entscheidungen zu rechtfertigen suchen, Dritten gegenüber unternehmen, wenn es sich dabei um bestimmte Immobilien handelt.

Fünftens. Die Rechtsgeschäfte zwischen Privatpersonen, die der Erfüllung bestimmter Requisiten von Seiten der Verwaltung unterliegen, können in das Register aufgenommen werden, wobei schriftlich festgelegt werden

muss, welche Bedingungen nicht erfüllt worden sind, wenn das Gesetz nicht deren Erfüllung zur Bedingung macht, damit der Akt als gültig gilt.

Sechstens. Die Besonderheiten des öffentlichen Eigentums werden durch seine regulierenden Gesetze garantiert. Nichtsdestoweniger können diese Besitztümer im Registeramt aufgenommen werden, wenn die öffentliche Verwaltung es für vorteilhaft häll, das öffentliche Eigentum zum Echutz seines rechtlichen Status einzutragen.

II

Das Recht über die bauliche Nutzfläche und das Registeramt

Erstens. Das Recht über die Bebauung sowie andere Natzanwendungen des Bodens, ohne seinen möglichen Aspekt als normale Form des Eigentumsrechtes zu benachteiligen, kann man juristisch anderen Rechtsfiguren wie der Gemeinschaft der Besitzer und auf der anderen Seite dem Recht über die bauliche Nutzfläche zuordnen.

Zweitens. Die Einrichtung des Rechtes über die bauliche Nutzfläche wird charakterisiert durch ihren Unterschied zum Bodenrecht und zum Baurecht.

Viertens. Zieht man die Nützlichkeit der Rechtsfigur über die bauliche Nutzfläche in Betracht, so its es für die Länder, in denen es nicht eingeführt ist, oder die das System des «Numerus clausus» eingerichtet haben, empfehelenswert, abgetrennt vom Grundstücksrecht eine verbindliche Neuordnung des Rechts zur Bebauung und des Besitzes der beulichen Nutzfläche zu schaffen, sowie auch seiner eventuellen Besondesheiten wie zeitliche Begrenzung, die Umkehrbarkeit, die bevorrechtete Erwenbung und eine unabhängige juristische Behandlung.

Fünftens. Berücksichtigt man den Inhalt dieses Gesetves, vor allen in Hinblick auf den notwendigen Schutz Dritter, so ist es ratsam, im Registeramt die Daten der baulichen Nutzfläche, ihre Beschaffenheit, ihren Inhalt, ihre Übereignung, ihre Belastung und deren Erlöschen einzutragen.

Sechstens. Die Transzendens der öffentlichen und privaten Interessen, die sich vom Fecht der baulichen

Nutzfläche herleiten, unterstreicht die Wichtigkeit dieser Doktrin. Sie wird im Absatz VII der Charta von Buenos Aires und im Thema III, Punkt 7 (2?) der Schlussfolgerungen von San Juan von Puerto Rico niedergelegt.

III

Das Leasing bei Immobilien und seine rechtlichen Auswirkungen

Erstens. Das «Leasing» bei Immobilien ist ein komplexer Vertrag, der sich aus verschiedenen Bestandteilen zusammensetzt, und trotz der Beaus verschiedenen Bestandteilen zusammenstzt, und trotz der Begriffe seines Wortlautes darf er nicht gleichgesetzt werden mit einem. Mietvertrag, mit einer Kaufoption, nicht einmal mit einem Mietvertrag mit Kaufoption; sondern auf Grund seiner besonderen Natur bedeutet er eine einheitliche und unabhängige Tatsache. Solange sein inhaltlicher Aspekt nicht geregelt wird, muss man bei ihm zusätzlich zu den allgemeinen Vertragsregeln die für ihn zuständigen anwenden, die seiner juristischen Einmaligkeit gerecht werden.

Zweitens. Da das «Leasing» bei Immobilien gewöhnlich ein Anschluss- Vertrag ist und daher den allgemeinen Bedingungen unterliegt, müssen seine Rechtmässigkeit, seine Gültigkeit und seine Wirsamkeit besonders betont werden in Übereinstimmung mit seinem Inhalt und seinem Zweck, wobei man ausserdem das Prinzip der Aquivalenz der Leistungen und die öffentliche Ordnung berücksichtigen muss, die in den einzelnen Ländern herrschen.

Drittens. Um ihren sozialwirtschaftlichen Zweck zu erfüllen und um einen entsprechenden Schutz des Klienten, der das «Leasing» anwendet, zu gewährleisten, muss die aus diesem Vertrag resultierende juristische Verbindung tatsächlich und Dritten gegenüber wirksam sein. Deswegen muss das «Leasing» im Registeramt eingetragen werden, wen die öffentliche Fomalisierung erreicht ist. Die Eignung für das Register muss sich auf die Erfüllung der für die Eintragung notwendigen Einzelheiten beziehen und auf die der Klauseln und allgemeinen Bedingungen, in Verbindung mit dem Spielraum, den dabei jede Gesetzgebung gewährt.

Viertens. Man ist der Meinung, dass das Immobilien-Leasing ein angemessener Faktor sein kann, um den Zugang zum Wohnungseigentum zu erleichtern und um auf diese Weise dazu beizutragen, eines der dringendsten sozialen Probleme zu lösen.

Fünftens. Es ist wünschenswert, dass jede Gesetzgebung das «Leasing» bei Immobolien zu der oben erwähnten tatsächlichen Rechtskräftigkeit erhebt und die einzelnen erforderlichen Verwaltungsklauseln spezifiziert.

IV

Das Recht in Beziehung zur Technik der Datenverarbeitung

Erstens. Die Technik der Datenverarbeitung ist ein Hilfsmittel der juristischen Tätigkeit, wenn sie ihren rechtlichen Zweck anstrebt.

Zweitens. Die Mitarbeit des Juristen ist wesentlich wesentlich für die Schaffung und Anwendung des Rechts, der einzigen Macht mit der Fähigkeit, ein gerechtes Zusammenleben zu organisieren und zu regeln.

Drittens. Die Technik der Datenverarbeitung is von Nutzen beim Sammeln, Ordnen und Systematisieren von Gesetzgebung, Jurisprudenz und Rechtslehre, unter der Bedingung, dass besagte Tätigkeiten von einem Juristen geleitet und orientiert werden.

Viertens. Der Respekt vor der Intimität der Person setztet die allgemeine Grenze für die Zusammenarbeit der verschiedenen Datenbanken und für deren Benutzung und Verbreitung.

Fünftens. Die Bewertung des im Datenverarbeitungssystems zu speichernden Vorganges und der Registertext des rechtlichen Inhaltes, der eingetragen wird, erfordern grundsätzlich die Beaufsichtigung durch den Registerangestellten in der Person eines Fachjuristen.

Sechstens. Die Anwendung der Technik im Umgang mit Schriftstücken und in diesem Fall die Datenverarbeitung ist hilfreich bei der Ausarbeitung von Material für die Registereintragungen, da sie im Registeramt die Arbeit erleichtert.

Siebtens. Besagte Technik kann ein wirksames Instrument sein, um die Veröffentlichung von Rechtsinhaberschaften und der eingetragenen Rechte zu erleichtern. Vorausstzung ist, dass die Normen erfüllt werden, die ein legitimes Interesse fordern bei den Personen, die den Inhalt des Registers einsehen wollen und die Requisiten für die Beglaubigung und Echtheit, die bei dieser Veröffentlichung erfordert werden, erfüllen.

I

Enregistrement des limitations du droit public au droit de lo proprieté et des biens du domaine public ou domaniaux

Première. Le droit de la proprieté aura la protection qui correspond aux droits subjectifs, ayant compte des limites qui permettent l'accomplisement de leur fonction sociale, d'après ce qui les lois établissent.

Deuxième. Quand le droit de proprieté tombe sur des biens immeubles, les systèmes d'enregistrement contribuent eficacement au renforcement de la securité juridique, par l'aplication de leurs principes.

Troisiéme. Même si les limitations légales générales, par leur propre nature, produisent tous leurs effects, les Administrations Publiques, dans l'exception de ces limitations, pourrant considérer convenable leur accès au Registre dans la mesure oú leurs actes soient compatibles avec les législation respectives.

Quatrième. Egalement, on pourra accorder les bénéfices du système régistral à l'exercice d'actions contre les faits des Administrations Publiques dans la voie judiciale ou aux prérrogatives de celles-ci, à l'objet d'assurer leurs décisions par rapport aux tiers, si elles tombent sur des biens immeubles concrets.

Cinquième. Les actes entre particuliers sujets à l'accomplissement de certaines formalités administratives, pourront avoir accès au Registre, en signalant dans l'inscription cet défaut, dans le cas où la loi n'exige pas l'accomplissement de cettes formalités pour la validité de l'acte.

Sixième. La nature des biens de domaine public est garantie dans les lois qui les règlent. Cependant, quand

les Administrations Publiques considéreront qu'il est convenable l'enregistrement des biens de domain public pour la protection de leur régime juridique, les biens mentionés pourront acceder au Registre.

II

Le droit de superficie et le Registre

Première. Le droit à l'édification, a l'ègal que d'autres formes d'utilisation du sol, mis à part sa configuration comme faculté normal du droit de proprieté, peut s'adapter juridiquement à d'autres figures, comme celle de la proprieté horizontale ou du droit de superficie.

Deuxième. L'institution du droit de superficie est caractérisé par la distinction, entre le droit sur le sol et le droit à l'édification.

Troisième. La proprieté de la surface séparée de celle du sol peut paraître convenable pour ouvrir des nouvelles possibilités au trafique immobilier privé, pour faciliter la politique du sol des Administrations Publiques ou pour la création des équipements.

Quatrième. Il est recomendable, dû à l'utilité de la figure juridique du droit de superficie, que dans les pays où la législation ne le prévoit pas ou dans lesquels on a établi le système de «numerus clausus», on mette au point la réglamentation impérative du droit à édifier et de la proprieté sur la surface séparément de celle du sol, en outre de leurs traits caractéristiques possibles quant à la temporalité, réversibilité, adquissition préferantielle et trafique juridique indépendent.

Cinquième. Dû à la configuration de cet droit et, surtout, pour bien protéger les tiers, il faut l'inscription régistrale de la relation de surface, de sa constitution, contenu, transmission, ses charges, et son extinction.

Sixième. L'importance des intérêts publics et privés qui dérivent du droit de surface, renforce l'importance de la doctrine contenue au paragraphe VII de la Charte de Buenos Aires et au sujet III, point 2 des Conclussions de San Juan de Puerto Rico.

III

Le Leasing immobilier et ses repercussions juridiques

Conslusions:

Première. Le leasing immobilier est un contrat complexe integré par de divers éléments que, malgré les termes dans lequels il soit rèdigé, ne doit pas être comparé au louage, ni a l'option d'achat, ni même au louage avec option d'achat, mais auparavent, dû a l'unicité de sa causa, il est une réalité unitaire et indépendente, et, tant qu'il ne serat pas reglé en son aspect sustantif, on devra lui appliquér les règles qui correspondent au contrat plus semblable d'aprés sa nature juridique, en autre des règles générales de contration.

Deuxième. Etant donné que le leasing imobilier est un contrat d'adhésion et, partant, il est integré par des conditions générales, la légalité, validité et éfficacité de celles-vi devront être evalues spécialment d'accord avec son contenu et finalité, en tenant compte aussi du principe d'equivalence des prestations et l'ordre public en vigence dans chaque pays.

Troisième. En vue de la réalisation de sa finalité économique et sociale, et pour arriver à la protection pertinente de celui qui acquière en leasing, la rélation juridique née de cet contrat doit avoir une éfficacité réelle face à un tiers. Pour cela il faut son enregistrement avant sa formalisation publique. La qualification régistral devra être projectée sur l'accomplisement des e xigeances nécessaires pour l'inscription et sur les clauses ou conditions générales convenues avec l'amplitude permise par chaque législation.

Quatrième. On croit que le leasing immobilier peut être un instrument convenable pour faciliter l'accés à la propieté des demeures et contribuer de cette façon à la solution d'un des problèmes sociaux les plus aigus.

Cinquième. Il est désirable que chaque législation règle le leasing immobilier avec l'édificaté réelle dejà mentionnée, et en spécifiant les clauses qui soient admisibles.

IV

Le droit comme element conditionnant la tecnique du procès des données

Première. La tecnique du procès des données est un moyen auxilier de l'activité juridique pour la réalisation des objetifs du Droit.

Deuxième. L'intervention du juriste est essentielle dans la création et aplication du Droit, qui est la seule force capable d'organiser et règler une vie commune juste.

Troisième. La tecnique du procès des données est utile pour recueillir, ordonner et systematiser la législation, la jurisprudence et la doctrine, pourvu que ces activités soient dirigées et orientées par le professionel du Droit.

Quatrième. Le respect à l'intimité de la personne est la limite générale de l'interelation qui parmi les diverses banques de données et de leur utilisation et divulgation.

Cinquième. La qualification du titre inscriptible et l'expression régistral du contenu du droit qu'on inscrit, doivent être soumises au principe d'intervention nécessaire du Conservater du Registre comme juriste spécialisé.

Sixième. L'aplication de la tècnique du traitement de textes et, dans le cas, du procès de données, est utile pour l'élaboration matérielle des inscriptions régistrales, puisqu'elle rend plus facile le travail dans les Offices du Régistre.

Septième. Cette tecnique peut être un instrument efficace pour faciliter la publicité des titres et des droits inscrits, pourvu qu'on observe les mesures qui exigent un intêret légitime de la part de ceux qui prétendent connaître le contenu du Registre et les conditions de faire foi et d'autenticité légalement réquises dans cette publicité.

I

The registration of the limitations imposed by public Law on the right of property and the registration of public or domanial property

First. The right to ownership of property should enjoy the same protection as all subjective rights, without contravening those limitations which make its social function posible, in accordance with what is established by the Law.

Second. When the right to property has to do with real estate, the registration system makes an effective contribution to the strengthening of he legal security of transaction by means of the application of the principles of this system.

Third. Even though the general legal limitations of this right are by their very nature fully effective, this does not mean that Public Authorities, in exercising these limitations, might not consider it advisable to inscribe property in the Registry, as long as its acts are compatible with the local legislation concerned.

Fourth. The benefits of the registration system can also be conferred on those making a legal case againts acts of the Public Authorities, as well as on the Public Administration in the exercise of its prerogatives, so that the decisions of the Administration will be made legally secure as far as third parties are concerned, provided that these decisions have to do with concrete items of real estate.

Fifth. When private parties enter into a transaction that entails the fufillment of certain adminstrative requisites, these parties may have acces to the Registry even if one of the requisites has not been fulfilled, as long as the

mising item is noted and as long as the law does not require its fulfillment as a condition of validity.

Sixth. The nature of property belonging to the public domain is guaranteed by its regulating laws. Nevertheless, whenever the Public Authorities consider it advisable to inscribe public property for the protection of its legal status, they may have access to the Registry for the inscription of property of this kind.

II

The building-lease and the Registry

First. The right to build and other types of land use, apart from its possible configuration as a normal right subsumed under the right to property, can be juridically included within other frameworks such as condominiums or building-leases.

Second. The building-lease is characterized by the fatc of distinguishing as separate entities the right to ownership of land versus the right to build on that land.

Third. Distinguishing between a building-lease and ownership of the land muy constitute a convenient way to open new possibilities in private real estate transactions and to expedite the implementation of a government's land policy, or even to create new public works.

Fourth. Considering the usefulness of the building-lease system it is advisable that those countries which do not include this juridical possibility in their legal systems or which follow the system of «numerus clausus», should endeavour to regulate in a mandatory way the right to build and establish a building-lease, separately from ownership of the land itself, as well as regulating its possible characteristics such as temporality, reversibility, preferential purchasing treatment, and independent transacting.

Fifth. Due to the particularities of this right and, very especially, in order to ensure due protection of third parties, it is advisable that the building-lease, its formalization, contents, transmission, liens and expiration be duly registered.

Sixth. The transcendence of public and private interest related to building-leasing underscores the importance of the doctrine contained in Article VII of the Charter of Buenos Aires and in Subject III, point 2 of the resolutions of San Juan de Puerto Rico.

III

Leasing of Real Estate and its legal repercussions

Conclusions:

Firts. A Real Estate Lease is a complex contract composed of various elements and which, despite the terms in which it might be written, should not be equated with a rental, nor with an option to buy, nor even with a rental with option to buy. On the contrary, due to its particular nature, it constitutes an independent reality unique unto itself, and, until this type of contract becomes regulated in substantive form, it chould be governed not simply by the general rules of contracts, but by those corresponding to the contract most similar in accordance with its legal nature.

Second. Since a Real Estate Lease is usually a pre-established contract and , therefore, composed of general conditions, the legality, validity and efectiveness of these conditions should be especially evaluated according to the content and goals of the contract, taking into account the principle of equivalency of the obligations of the parties involved as well as the fundamental principles and public mores extant in each country.

Third. In order to fulfill the economic and social aims of a lease and to ensure adequate protection of the party who is taking the lease, the legal relation arising from this contract should be valid in real terms or insofar as third parties are concerned. To this end, it is necessary that the contract be inscribed in a Registry upon its public formalization. In inscribing the contract, the Registrar should take special care that the requisites necessary for inscription be fulfilled, and that the caluses or general conditions agreed to in the contract come within the limits of what local legislation permits.

Fourth. It is felt that the leasing of real estate can constitute an adequate means of facilitating home owner-

ship and can contribute in this way to the solution of one of our most serious social problems.

Fifth. It is desirable that each country regulate real estate leasing with the efectiveness ir real terms mentioned above, and that specification be made of those clauses deemed admissible.

IV

Law as a conditioning factor in the technique of data processing

First. The technique of data processing is an auxiliary means used in legal activity to ensure that the aims of the Law are carried out.

Second. The intervention of the legal expert is essential in the creation and application of the Law, which is the only force capable of organizing and regulating a just coexistence.

Third. The technique of data processing is useful for bringing together, organizing and systematizing legislation, jurisprudence and doctrine, as long as these activities are directed and guided by professional legal experts.

Fourth. Respect for the privacy of the individual constitutes the general limitation on the interrelation of different data banks and on the utilization and sharing of their information.

Fifth. The Registration Officer as a specialized legal expert must necessarily be the only one to decide whether a document qualifies as being inscribable and how the right being inscribed is to be expressed.

Sixth. The application of the technique of word processing and, in some cases, of data processing is useful in the drawing up of inscriptions into the Registry, for it greatly facilitates work in a Registration Office.

Seventh. This technique could be an efficient means of facilitating the publication of deeds of ownership and of rights inscribed, provided that whoever wishes to see the contents of the Registry Book gives proof of the legimimacy of his interest, and providing that the requisites of trustworthiness and authencitity required in the aforementioned publication be safeguarded.

I

Registo das limitações de direito público ao direito da propiedade e de bems do dominio público ou demaniaes

Primeira. O Direito de propiedade ha de ter a proteçao correspondente aos direitos subjetivos, sen perjuiço dos limites que facilitem o cumprimento da sua função social conforme com o establecido pelas leis.

Segunda. Quando o direito de propiedade reverta sobre bems imóveis, os sistemas registrais contribuyem de modo eficaz ao fortalecemento da seguridade jurídica mediante a aplicação dos seos principos.

Terceira. Si bem as limitações legales gerais pela sua propia naturaleza produzem plenos efeitos, isto nào obsta para que as Administrações públicas em ejecução de aquelas possà considerar convenente o seo accesso ao Registo em quamto os seos actos sejam comparáveis com as respectivas legislações.

Quarta. Igualmente podem concederse os beneficios do sistema registral ao ejercicio de acções contra os actos das Administrações públicas em vía judicial ou ás prerrogativas de estas para assegurar frente a terceiros as suas decisioès, sempre que reacaigam, sobre bems imóvies concretos.

Quinta. Os actos entre particulares sometidos ao comprimento de determinados requisitos administrativos podem ter acceso ao Registo, deixandose constancia na inscrisão da falta de aquelo sempre e quando a lei naõ exija o seo cumprimento como condição de validez do acto.

Sexta. A naturaleza dos bems de dominio público achãse garantizada nas suas leis reguladoras.

Naõ obstante, quando as Administrações públicas julguen que es de interesse a inscripcão dos bems de dominio a protepúblico para a proteção do seo regime juridico, podram ter acceso ao Registo os bems de tal carácter.

II

O direito de superficie e o Registo

Primeira. O direito sobre a edificação, asim como otros aproveitementos do solo, sem perjuizo da sua possivel configuração, como facultade normal do direito de propiedade, pode-se encaixar juridicamente n'otras figuras como a comunidade de propiedade horizontal e o direito de superficie.

Segunda. A institução do direito de superficie caracteriza-se pela distinção, como separados, do direito sobre o solo e o direito sobre a edificação.

Terceira. A propiedade superficiaria separada do solo pode ser conveniente para abrir posibilidades no trafico imoviliario privado, para facilitar a politica do solo das Administrações públicas ou para a creação de equipamentos.

Quarta. E recomendavel, dada a utilidade da figura juridica do direito de superficie, que nos paises que não a recolhem em ordenamento ou que tem establecido o sistema de «numerus clausus», se leve a cabo a regulação imperativa do direito de edificar e la propiedade superficiaria como separada da lei do solo, assim como de suas caracteristicas possiveis de temporalidade, de reversibilidade, de aquisição preferente e de tráfico juridico independizado.

Quinta. Dada a confirmação deste direito e especialmente, para a devida protecção dos terceiros, convem a inscripção registral da relação superficiaria, da sua constitução, contenido, transmisão, gravamen e extinção.

Sexta. A transcendência dos intereses publicos e privados derivados do direito de superficie reitera a importancia da dotrina incluida no Apartado VII da Carta de Buenos Aires e no Tema III, ponto 2 das conclusões de San Juan de Puerto Rico.

III

O «Leasing» immoviliario e as suas repercusiões juridicas

Conclusões:

Primeira. O leasing imoviliario e un contrato complexo integrado por diversos elementos que, a pesar dos terminos en que apareça redactado, não deve equipararse com o aluguer, nem con a obção de compra nem siquer com o arrendamento com obção de compra, mas que, pela unicidade da sua causa, constitue una realidade unitaria e independente e entretanto não seja regulado no seu aspecto substantivo, deveram aplicarse ao mesmo mas tambem das regras gerais da contratação, as correspondentes ao contrato mais semelhante em acordo com a sua naturaleza juridica.

Segunda. Como o leasing imoviliario acostuma ser un contrato de adesão e, por tanto, integrado por condições gerais, a licitud, validez e eficacía, finalidade, tendo en conta a mais o principio de equivalença das prestações e o orden publico vigente em cada pais.

Terceira. Para comprir a sua finalidade economico-social e conseguir a adecuada protecção do adquirente em leasing, a relação juridica nacida de este contrato deve ter eficacia real ou frente a terceiros. Para esto e necesaria sua inscripção registral previa a sua formalização publica. A qualificação registral devera projectarse sobre o cumprimento dos requisitos necessarios para a inscripção e sobre as clausulas ou condições gerais pactadas com a amplitud que permita cada legislação.

Quarta. Se considera que o leasing imoviliario pode ser um instrumento adecuado para facilitar o acceso a propiedade das vivendas e contribuir de este modo a solução de um dos mais acociantes problemas sociaes.

Quinta. E de desejar que cada legislação regule o leasing imoviliario com a eficacia real antes expresada e com especificação das clausulas admissives.

IV

O Direito como condicionante da tecnica de procesamento de datos

Primeira. A tecnica do procesamento de datos e um meio auxiliar da actividade juridica na consecução dos fins do direito.

Segunda. A intervenção do Jurista e esencial na creação e aplicação do direito, unica força capaz de organizar e regular una justa convivença.

Terceira. A tecnica do procesamento de datos resulta de utilidade para recopilar, ordenar e sistematizar a legislação, a jurisprudencia e a doctrina, sempre e quando estas actividades estejam dirigidas e orientadas pelo profesional do Direito.

Quarta. O respeito á intimidade da persona é o limite geral para a interrelação dos diversos bancos de datos e para a sua utilização e divulgação.

Quinta. A calificação do titulo inscrivivel e a expressão registral do contenido do direito que se inscrive deven ficar sometidas ao principio de necessaria intervenção do encargado do Registo como jurista especialissado.

Sexta. A aplicação da tecnica de tratamento de textos e, no seu caso, de processamento de datos e util na elaboção material dos asentos registraes porque facilita o trabalho nas repartições do Registo.

Septimo. A tecnica citada pode ser un instrumento eficaz para facilitar a publicidade das titularidades e dos direitos, sempre quando se cumplan as normas que exigem interesse legitimo de Quem pretenda conhecer o contendo do Registo e so requisitos de autenticidade legalmente requeridos na publicidade citada.

VALORACION CRITICA DE LAS CONCLUSIONES

COMENTARIOS A LAS CONCLUSIONES DE LA COMISION PRIMERA

I

Consideraciones previas

La Comisión Primera del Sexto Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Madrid, tenía ante sí un tema que suscitaba el mayor interés, aun cuando por su propia enunciación, y también, por su contenido, hacía referencia a asuntos y situaciones claramente diferenciadas: de una parte, cuanto se refiere a la registración de las limitaciones de dominio público y de otra el régimen registral del dominio público.

Es un hecho evidente, cuya realización se produce en todos los países, que paulatinamente el Estado va adquiriendo un mayor protagonismo en la configuración de los derechos de los particulares, incluso en aquellos casos como el dominio, que es la forma hasta ahora más tradicionalmente exenta de la acción del Estado, cuando no pasa a ser de la titularidad del Estado, sino que queda en manos de los particulares, aunque fuertemente condicionado por su acción.

Este hecho fue unánimemente detectado por las Delegaciones asistentes al Congreso, de tal manera que no se puede estimar que hoy sea una situación excepcional de unos países, sino que corresponde al cada vez mayor compromiso de los Poderes Públicos en relación con la función que el Derecho de propiedad debe cumplir.

Ahora bien, de la misma manera que queda evidenciado este hecho, existe igual unanimidad en acentuar la exigencia de que el uso de estas prerrogativas se haga dentro de un marco estricto de seguridad jurídica, de acuerdo con el superior principio que obliga a todos los Poderes Públicos a someterse a las leyes.

La articulación, sin embargo, de las diferentes conclusiones que había de ofrecer la Comisión no era tarea fácil, porque, esencialmente, debía partir de diversas circunstancias, como son las siguientes:

1) Las características peculiares de los ordenamienmientos administrativos.
2) La configuración del propio sistema registral.

Por todo ello, las conclusiones a las que llegó tienen inevitablemente un margen de generalidad, que es la condición para que sean aceptables por todos, aun cuando indudablemente en ellas late una idea de unidad en la concepción de la acción de las Administraciones Públicas sobre el dominio de los particulares.

Paralelamente podría decirse lo mismo del dominio público, aunque en este caso, al tratarse de una concepción más elaborada técnicamente, las diferencias podría entenderse que se agravaban en relación con las características de cada sistema registral.

No obstante, la concepción tradicional que partiendo de la ostensibilidad de la afectación al uso público de los bienes, hacía entender que su registración no era necesaria, va sufriendo un inevitable desgaste en la práctica real de los distintos países, cuando diversos bienes, por su situación de tránsito a bienes no afectos ostensiblemente al uso público, necesitan sin duda una mayor protección jurídica y, por tanto, asentarse igualmente sobre el sistema registral, que por la fuerza de sus efectos hace innecesario el atributo de la mera ostensibilidad, que es propia de los sistemas menos evolucionados.

Por ello también, dentro de estas mismas características, pero con mayor precisión que el tema ofrece, la Comisión pretendió dar una respuesta genérica a los problemas de la inscripción del dominio público.

II

El Derecho de propiedad como Derecho subjetivo y el planteamiento de la función social que ha de cumplir

Forzosamente el tema planteado a la Comisión Primera había de partir de un hecho que, desde un punto de vista filosófico y de metodología jurídica, proporcionara una base

de apoyo indispensable para su ulterior elaboración institucional.

Aun cuando pudiera pensarse que esta concepción debiera ser ajena a la discusión del Congreso, ciertamente la realidad indica que todas las discusiones posteriores partieron siempre del hecho de destacarse la dicotomía entre el Derecho de propiedad como derecho subjetivo y el ámbito de su función social.

A los testimonios ofrecidos por la Ponencia española respondió, en un rico debate, un amplio elenco de experiencias de Derecho comparado, que demuestran que la concepción liberal del dominio, producto de la codificación del siglo XIX, está fuertemente restringida en la actualidad como consecuencia de una legislación sectorial que transforma sustancialmente el ámbito del dominio.

Sin embargo, el hecho de que sea evidente la existencia de unas limitaciones crecientes al ámbito del dominio no hace decaer la afirmación fundamental también de que en todo caso la propiedad sigue considerándose, e incluso reforzándose, como un derecho subjetivo merecedor de protección jurídica.

Desde este punto de vista, las conclusiones a las que se llegaba en esta primera afirmación partían, sin duda, de la doble valoración del dominio como derecho subjetivo y del comportamiento que el titular del mismo ha de tener para que aquélla cumpla con su función social.

Así, se reiteró repetidas veces que las nuevas restricciones impuestas al derecho de propiedad no eran ya limitaciones excepcionales, sino que formaban su contenido normal, precisamente como expresión de la justificación de su subsistencia.

La única cuestión estaba en determinar si para el Derecho de propiedad como tal habría de pretenderse un reconocimiento específico por los Estados o si, por el contrario, correspondía a éste el reconocimiento general derivado de todos los derechos subjetivos.

La posición de síntesis a la que llegó la Comisión fue en este punto armónica: el Derecho de propiedad ha de tener la protección correspondiente a los derechos subjetivos, pero en su ejercicio los límites impuestos a él han de hacer posible el cumplimiento de su función social de acuerdo con lo establecido por las Leyes.

Con lo cual, sentado este principio, resultaba abierto el camino para la posterior discusión de lo que significan las

intromisiones en el ámbito del dominio y las aportaciones del sistema registral para garantizar su cumplimiento.

III

Los sistemas registrales como expresión de la seguridad jurídica del moderno concepto del Derecho de propiedad

Analizando el contenido de la conclusión primera, su puesta en conexión con el sistema registral forzosamente llevaba también a la conclusión segunda.

Si el Derecho de propiedad ha de tener la protección correspondiente a los derechos subjetivos y en su ejercicio el titular ha de cumplir con la función social que le imponen las leyes, es evidente que cuando uno y otro recaen sobre bienes inmuebles, la estructura permanente habilitada para hacer posible un orden equilibrado entre justicia y seguridad, que son los sistemas registrales, es la llamada a intervenir decisivamente, mediante la aplicación particularizada de sus propios principios fundados en la especialidad, la legalidad y la responsabilidad, que harán compatible la combinación entre las grandes exigencias derivadas de la justicia y de la seguridad jurídica.

En este sentido las discusiones habían resaltado la idea de que también en el siglo XIX los sistemas jurídico-inmobiliarios habían nacido como consecuencia de los hechos dominantes acaecidos en aquella época y caracterizados fundamentalmente por la existencia de cargas ocultas y clandestinas que dificultaban el tráfico inmobiliario.

Aquella era también una demanda social que encontró una formulación técnica y jurídica adecuada.

En la actualidad, resueltos ya los problemas que se planteaban en el siglo pasado, lo característico de la situación presente es el hecho de que la planificación en sus más variadas formas se introduce hasta el núcleo central del Derecho de propiedad y hace con ello necesario que toda la sociedad conozca con la más completa de las certidumbres cuál es el régimen jurídico de los bienes inmuebles.

Para ello los sistemas registrales no son en absoluto un medio de evasión del dominio para el cumplimiento de su función social. Todo lo contrario, por medio de ellos

lo que se pretende es situar al dominio en el terreno del cumplimiento de su propia obligación, pero salvando en todo caso las reglas que el legislador haya establecido para hacer efectiva la seguridad jurídica.

Por esta razón parece imprescindible que los sistemas inmobiliarios no se desinteresen de las nuevas situaciones jurídicas nacidas por la acción de los Poderes Públicos, sino que se comprometan decididamente con ellas, aun cuando puedan parecer ajenas a su razón de ser originaria, de tal manera que salvando los principios sustantivos derivados de las mismas, se admita su inscripción para hacer posibles las exigencias de seguridad jurídica inherentes a todo Estado de Derecho.

IV

La eficacia de las limitaciones generales y su inserción en los sistemas inmobiliarios

A través del orden escalonado de desarrollo de los principios, la Comisión se planteó la cuestión relativa a si las limitaciones generales impuestas sobre el dominio necesitaban para su eficacia del Registro o si, por el contrario, surtían plenos efectos con independencia de él.

En tal sentido, se estimó que las limitaciones legales, en cuanto procedían de la Ley y, por tanto, era inherente a ellas su generalidad, ciertamente que no necesitaban, para producir plenos efectos, del sistema registral.

Sin embargo, las características de estas limitaciones generales no proceden tan sólo de la Ley en sentido formal, sino también de sus actos de aplicación dictados por las Administraciones Públicas, dotados en ocasiones de eficacia normativa, y que han de ajustarse siempre al principio de legalidad que es característico de las Administraciones Públicas, pero que concretan su régimen respecto de bienes particulares en el quehacer diario de la Administración.

Por consiguiente, es claro que los efectos nacidos de las limitaciones legales generales no necesitan del sistema. Incluso no necesitan de él en su aplicación particularizada.

Sin embargo, por ser de interés para la sociedad, no puede impedirse que la propia Administración o incluso los particulares puedan estar interesados en que determi-

nados actos de aplicación de las limitaciones generales, atinentes tanto a la propiedad urbana como a la propiedad rústica, tengan acceso al Registro.

Interés que en la práctica se observa es creciente, precisamente por parte de las propias Administraciones Públicas, que al haberse dado cuenta de la raigambre que los sistemas inmobiliarios tienen en los distintos países desean aprovechar los efectos del mismo.

A tal efecto se pusieron de manifiesto las experiencias alcanzadas en España, mediante la legislación autonómica, en materia de urbanismo y en la propia legislación agraria, en la que frecuentemente el legislador utiliza el sistema inmobiliario para combinarle con la legislación sustantiva que dicta.

O el caso, por ejemplo, de México, en cuya Ley de Desarrollo Urbano en el Distrito Federal de 7 de enero de 1976 se prevé, en el artículo 27, que la aprobación de un Plan Parcial será inscrita en el Registro del Plan Director y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, «para que a partir de la fecha de su inscripción surta los efectos previstos por esta Ley».

La diversidad, pues, de situaciones contempladas por la Comisión enriquecían sobradamente sus experiencias.

Por esto se debatía aquélla entre el reto de lo que supone el ingreso en los Registros de situaciones jurídicas hasta ahora desconocidas, por la trascendencia social que ello comporta, y el riesgo de que su aceptación indiscriminada produzca la desnaturalización del sistema.

La superación de este dilema forzosamente tenía que venir dada a través de una doble exigencia también: de una parte, por la posibilidad de que aquellas acciones tengan acceso al Registro, pero condicionada siempre a que sean compatibles con las respectivas legislaciones, entendiendo éstas no sólo las legislaciones de cada país, sino los principios característicos del sistema inmobiliario.

Esto es, la aspiración de que todo cuanto concierne a los bienes inmuebles se refleje en los sistemas inmobiliarios no puede desconocer el hecho de que sólo serán asumibles aquellas medidas en tanto en cuanto sean compatibles con la naturaleza del sistema y sin desvirtuarle, aplicando, por tanto, los principios que constituyen su razón de ser y le vertebran.

Bajo este punto de vista, todas las Delegaciones coincidieron en que la entrada en los Registros de la Propiedad de los actos de la Administración por los que se apliquen las limitaciones generales establecidas por las leyes con

motivo de la planificación urbana o rural, requieren que sean compatibles con la naturaleza del propio sistema, de tal manera que lo que ha de rechazarse radicalmente es la utilización del Registro como si fuera una mera dependencia administrativa que se limita a publicar lo emanado de los actos de la Administración Pública, a espaldas de las exigencias institucionales del propio sistema.

O bien la Administración acepta las exigencias derivadas del sistema inmobiliario en su integridad, sometiéndose por consecuencia a ellas, al derivar también del principio de legalidad, o bien no pueden aspirar a su protección, porque es el propio Estado el que por exigencias de legalidad lo impide.

Por esta razón, la conclusión tercera terminó con la siguiente afirmación:

> «Si bien las limitaciones legales generales por su propia naturaleza producen plenos efectos, ello no obsta a que las Administraciones Públicas, en ejecución de aquéllas, puedan considerar conveniente su acceso al Registro en cuanto sus actos sean compatibles con sus respectivas legislaciones.»

V

El empleo de las medidas registrales de carácter cautelar en relación con los actos de las Administraciones Públicas

Para recordatorio de los países en los que no es práctica habitual, diversas Delegaciones, como Argentina y México, manifestaron que era un hecho evidente la posibilidad de que la impugnación en vía contencioso-administrativa de los actos de las Administraciones Públicas, en cuanto recayeren sobre bienes inmuebles, fueran susceptibles de anotación preventiva.

La experiencia de estos países, que ha sido sentida también en otros en donde no es práctica habitual, motivó la redacción de la conclusión IV.

En reconocimiento de esta facultad, es razonable que se combine igualmente con la prestación de igual asistencia registral, no solamente para el caso de que la Administración impugne en vía contencioso-administrativa sus propios actos, sino cuando se inicie un procedimiento de revisión de ellos en vía administrativa o incluso cuando

se inicie igualmente cualquier procedimiento administrativo sancionador o de revocación de sus propios actos por la Administración, siempre que éste afecte al contenido o facultades del dominio sobre un inmueble concreto y sea parte del proceso su titular.

En tales casos, y con carácter cautelar, es admisible que puedan, tanto los particulares como la Administración, solicitar y obtener de los Tribunales, o incluso por los propios actos de la Administración Pública, que se tome anotación preventiva de cualquiera de ellos, precisamente como salvaguardia de los terceros de buena fe, que de desconocerse en el Registro esta situación podrían llegar a adquirir unos bienes sometidos a enjuiciamiento respecto de su licitud y que presumiblemente de conocerles no hubiera decidido a no adquirirlos.

Se estima por ello que en este punto es perfectamente aceptable la ampliación a los países en que no se reconocen expresamente las medidas registrales de carácter cautelar, igual a las que ya se ejercen habitualmente en el ámbito de las relaciones entre particulares.

VI

La ilicitud administrativa de los actos entre particulares sometidos a autorización que no impliquen su invalidez

Aun cuando este punto había sido ya sometido previamente a debate en los Congresos de Buenos Aires y de México, aceptó la Comisión volver a tratar su contenido a la vista de las nuevas aportaciones que pudieran ofrecerse a ellos como consecuencia de la evolución de la doctrina jurisprudencial, principalmente en el ámbito de la tutela judicial efectiva, que es proclamada solemnemente hoy por todas las Constituciones.

A la vista de estas tesis y entendiéndose que aquel principio no comporta solamente el derecho al acceso a los Tribunales, sino también que sus resoluciones se cumplan, parece evidente que cuando la Ley no sanciona con la nulidad un acto por falta de la previa autorización administrativa y los Tribunales declaran que efectivamente el acto es válido, no pueda impedirse su posterior inscripción.

Esta consecuencia, que parece ineludible, no debe por eso aceptarse tan sólo cuando media una decisión judicial,

sino que deben ampliarse a todos los actos por sí mismos, si son civilmente válidos, en congruencia con la naturaleza de los sistemas registrales que generan derechos y otorgan la salvaguardia de los Tribunales, de tal forma que constituyen verdaderas instancias parajudiciales, aun cuando incurran en falta de una autorización administrativa, aunque ello no signifique naturalmente que el Registro oculte la ilicitud administrativa en que incurra. Todo lo contrario, precisamente, en base a la misma doctrina expuesta en el apartado anterior, también el Registro debe publicar la situación de incertidumbre que el derecho tiene en cuanto a alguna de sus facultades o contenidos siempre que ésta no afecte a la validez de su titularidad.

La única circunstancia que debe impedir, naturalmente también, su acceso al Registro es que la propia Ley no exija el cumplimiento de la autorización administrativa como condición de validez del acto. En tal caso, es decir, cuando el legislador repudia la validez del acto, en el ámbito civil por falta de la previa autorización administrativa, ni los Tribunales pueden darle satisfacción en vía judicial ni tampoco, por supuesto, pueden ampararse aquellos actos en los efectos del sistema registral.

VII

Sobre la inscripción de los bienes de dominio público

Ha sido una doctrina reiteradamente planteada la que entendiendo que el dominio público, en cuanto está ostensiblemente afecto al uso público, no necesitaba ninguna protección registral, porque aquella cualidad le hacía intocable frente a las eventuales usurpaciones de los particulares y, por consiguiente, al no necesitar de la inscripción, tampoco ésta podía perjudicarle.

Esta doctrina, que, sin embargo, en el siglo pasado lo que hacía era dispensar de la inscripción al dominio público, se transformó incluso por efecto de la propia legislación hipotecaria en una prohibición de inscripción, cuando la realidad era que diversas leyes sectoriales en materia de minas, montes, etc., partían incluso de la obligatoriedad de la inscripción.

La realidad actual del dominio público es extremadamente compleja: la ostensibilidad no es hoy manifiesta,

muchos bienes que estaban ostensiblemente afectos al uso público lo han dejado de estar, tampoco los bienes de servicio público tienen una diferenciación externa suficiente para legitimarles, la prohibición de inscripción impide el ejercicio de las facultades de tutela de la Administración respecto de sus propios bienes cuando la usurpación es de fecha superior a un año y, en fin, aparecen hoy unos bienes de dominio público creados por la actividad de los particulares o se altera la naturaleza de los mismos, por efectos de una vida tan extremadamente dinámica como la actual.

Esto hace volver a aquellas normas de carácter sectorial de las Administraciones públicas que permiten e incluso obligan a la inscripción de sus bienes, lo cual cuestiona igualmente hasta qué punto la legislación hipotecaria puede tener una visión tan restrictiva que impida la inscripción, cuando precisamente los poderes públicos la solicitan y están interesados en ella.

La inscripción de los bienes de dominio público, salvo aquellos que la propia Administración considere que no lo necesitan es por ello susceptible de practicarse, y no tiene por qué cerrarse su acceso por el mero hecho de estar anclada la legislación hipotecaria en una concepción ya superada del dominio público, mucho más estática que la actual, procedente del siglo pasado.

Por ello la posición a la que se llegó en la redacción de las conclusiones fue la de entender que ciertamente el dominio público no necesita de la institución registral para preservar su régimen jurídico, ya que éste deviene directamente de la Ley. Sin embargo, esta circunstancia no puede impedir que el legislador considere conveniente la inscripción de determinados bienes de dominio público o que las Administraciones Públicas lo soliciten.

En tal caso el Registro no solamente no es un obstáculo para ello, sino que servirá para reforzar su propio régimen, impidiendo invasiones ilegítimas de los particulares.

JOSE LUIS LASO MARTINEZ
Ponente Tema 1.°

COMENTARIOS A LAS CONCLUSIONES DE LA COMISION SEGUNDA

El VI Congreso Internacional de Derecho Registral recoge en las Conclusiones de la Comisión Segunda, en apretada síntesis, todo un amplio abanico de conceptos estructurales y funcionales del derecho de superficie hasta dibujar casi totalmente su noción. El grupo de juristas especialistas en Derecho Registral o del Registro de la Propiedad reunidos en Madrid este otoño de 1984, han sido sensibles estudiando y definiéndose, ante una de las instituciones de renovado renacimiento en el Derecho comparado (por ejemplo: Ley austriaca de 26 de abril de 1912; Ordenanza alemana de 15 de enero de 1919; Leyes italianas, además del Código Civil de 1942, de 18 de abril de 1962, de 28 de septiembre de 1964, de 22 de octubre de 1971, entre otras; Ley Federal suiza de 19 de marzo de 1965, etcétera, etc.). La vocación ecuménica de esta alta reunión da espaldarazo pleno a esta figura del Derecho, olvidada por algunos Código civiles de los congresistas participantes. En concreto, para España, el vaticinio patético que sobre el derecho de superficie hiciera el ilustre jurista don Jerónimo González («la cita que del mismo hace nuestro Código Civil parece equivaler a su epitafio») ha resultado, a todas luces, erróneo. Nuestro instituto surge pujante en la panorámica internacional. Ya se reconoce pacíficamente su carácter de Derecho autónomo sin conexión alguna con figuras causales en concreto, con la eufiteusis.

Con brevedad y a vuela pluma vamos a hacer unos comentarios a estas conclusiones de la Comisión Segunda. Como proemio a las líneas que seguirán, creemos que no está de más recordar el interés dogmático-jurídico de las mismas. Ciertamente estas conclusiones no tienen la eficacia de ser Derecho directamente aplicable en los países de los participantes en el Congreso, más de una veintena; pero, también, indudable es, que desde un punto de vista

científico y doctrinal, tienen la no desdeñable virtud de ser recomendaciones autorizadas, con auctoritas *a los consiguientes legisladores. Según la más rigurosa puridad, un Congreso internacional de las características del nuestro no está revestido de poder, de* potestas *alguna, no tiene fuerza coercitiva para dictar mandatos de obligado cumplimiento; sin embargo sí tiene vestidura de autoridad: Su «decir» jurídico, fundamentado en el estudio preciso y riguroso, tiene la insobornable fuerza del pensamiento discursivo. Aquí, en esta potencialidad exclusivamente espiritual radica su fortaleza. En verdad ha de ser asaz importante y digno de la más meditada consideración por todos, las ideas unánimes de unos cientos de juristas de todo el mundo sobre concretas materias de su especialidad, y más teniendo en cuenta, como en nuestro caso, que esta unanimidad, se ha conseguido después de arduos y, algunas veces tensos debates. Un ejemplo más del sucesivo contraste, matización y ensayo, exigidos para construir las hipótesis científicas.*

Concepción del derecho de superficie

Es indudablemente amplio y descriptivo el concepto que del derecho de superficie se refleja en el texto aprobado por la Comisión Segunda, primero, y por el pleno del Congreso, después. La primera y principal reflexión, coloreante de cualquier otra advertencia, se deriva de la declaración de principio hecha en la Conclusión Primera. Se enmarca terminantemente el instituto dentro de la gama de los derechos reales de goce y disfrute. Esta ubicación en el seno de esta parcela jurídica institucional es sobradamente significante: La superficie es una propiedad convergente en bienes inmuebles, bien es verdad que se trata de un dominio separado y temporal, pero es propiedad al fin y al cabo, es el poder potencialmente pleno del hombre sobre la cosa. De este reconocimiento hay que derivar todas sus consecuencias sustanciales (derecho de uso, disfrute, disposición, etc.); instrumentales. Apariencia protegida siempre que se cumplan determinados requisitos de publicidad, documentación pública continente del derecho, etc., y procesales (Acción Reivindicatoria, Confesoria, legitimación registral, etc.).

En la Conclusión Cuarta se indican, como de pasada, las más frecuentes e importantes singularidades de la figura: temporalidad, reversibilidad, facultades para ejercitar

los derechos de adquisición preferente. Tráfico jurídico independizado del suelo, subsuelo, edificación, plantación o siembra. En todo caso de manera alguna se han querido enumerar exhaustivamente las notas definitorias del derecho; se ha hecho simplemente una enumeración ad exemplum, *lo cual es perfectamente correcto, pero no termina ahí la cosa, el texto da a estos rasgos como posibles, como contingentes. La ambigüedad de la redacción es manifiesta, parece querer decir, en una primera aproximación o lectura, como se dice ahora, que estas notas no son de esencia del instituto, dependen de la voluntad concreta de cada legislador. Es doble, según ello, una superficie sin reversión o perpetua o negociable en inescindido bloque (suelo y plantación, edificación o siembra todo junto). Ahora bien, si más atentamente interpretamos el escrito hacemos una segunda lectura según se dice, encontramos una amalgama ciertamente confusa de caracteres de la superficie de trascendencia diversa en cuanto al ser a la dimensión ontológica del instituto, que una vez transcurrido el tiempo superficiario haya o no reconocidos derechos de tanteo y retracto no parece que afecte al fundamento de la institución. Es más, he mantenido en la ponencia sobre esta materia que el recogimiento de estos derechos reales de adquisición preferente son una traba al libre comercio de los bienes no siempre plenamente justificado y constituyentes, en muchos casos, de un sobreañadido artificial sin claro encaje dogmático; por el contrario, el requisito de la temporalidad del derecho sí que es una condición* sine qua non *para que éste exista en cuanto tal. Aunque la cuestión fue muy discutida en diversas secciones de la Comisión (algún ilustre congresista apunta que no hay temporalidad cuando el tiempo es de larga duración), lo cierto es, al menos así lo entendí, que, por fin, se llegaba a la solución, admitida pacíficamente, de entender provisorio, aunque algunas veces se tratase de provisionalidad dilatada, el derecho. Pero la solución a la que se llegó es la expresada en el texto y reconociendo mi error a ella me someto. La superficie puede ser intemporal.*

Sugerencias críticas

Las observaciones que nos sugieren estas Conclusiones las dividiremos en tres partes, diferenciadas por el criterio individual del observador: positivas, neutras y negativas. A todo esto, creo que es conveniente que el hipotético

lector de estos comentarios sepa que yo he sido uno de los autores del texto, en cuanto ponente de la Comisión española. Sin embargo, nuestro proyecto de Ponencia ha sido escasamente tenida en cuenta al ser redactadas definitivamente las conclusiones. Las fórmulas de compromiso han prevalecido frente a las tesis exclusivas. Quizá aquí esté uno de sus más grandes méritos. Asimismo, esta objetividad de las Conclusiones, independientes de cualquier criterio particular, permiten, hecha esta salvedad, mantener por uno de los participantes de la subcomisión redactora la posición hermenéutica de esta glosa.

Desde una perspectiva positiva hay que aplaudir el hecho mismo de dar entrada, sin tapujos ni desimulos, al instituto superficiario dentro del Cosmos Universalista del Derecho. Sin timideces se han superado viejos prejuicios que obliteraban el reconocimiento pleno del derecho de superficie. La azarosa historia de la figura, con sus innegables conquistas (edificación de viviendas, construcción de partes importantes de ciudades, roturaciones de campos yermos, etc.) y su innegable instrumentalización para el fracaso (revoluciones de campesinos y burgueses, etc.) han quedado almacenados en el rincón de antigüedades del pasado. Modernamente la superficie ha servido y sirve para encauzar y resolver comportamientos y enfrentamientos de pretensiones humanas según su criterio válido de justicia, y, en consecuencia, como un arma más del o para el comportamiento social ha de ser reglada. Todo ello se preconiza dando carta de naturaleza a la doble vertiente que este derecho puede ofrecer: la urbana y la rústica («... así como otros aprovechamientos del suelo». Conclusión 1.ª), si bien se detalla con más pormenor la dimensión urbana del mismo (abrir posibilidades en el tráfico inmobiliario privado, facilitar la política del suelo de las administraciones públicas, etc. Conclusión 3.ª). Esta insistencia urbanística del texto quizá venga motivada por ser más llamativos y vistosos los problemas urgentes de las concentraciones urbanas hacia las cuales parece que tiende irremediablemente la humanidad toda. De igual modo ha de tenerse en cuenta, como disculpa de este tratamiento diferenciador, que así como las cuestiones de uso y aprovechamientos rústicos plantea problemas en los derechos internos, la materia urbana tiene más abiertas dificultades, incluso en algunos casos orfandad jurídica. En todo caso, el instituto en su dimensión rústica es literalmente reconocido como decíamos más arriba.

Igualmente, dentro de este epígrafe de positividad críti-

ca nos resulta harto bueno que, para todos, se refleje la existencia no sólo de una superficie pública, sino, en igual medida, la privada. Pese a ser un dato de inmediata experiencia y la observación del hecho de derechos de superficie entre particulares, algunas legislaciones, escasas bien es verdad, sólo regulan la superficie pública, habiendo de vivir la ordenación de la privada a través del portillo, siempre inseguro, de la autonomía de la voluntad. Un tipo y otro del instituto son recogidos en las Recomendaciones ecuménicas. Una y otra, al estar rubricadas dentro de la misma figura, deben de ser reguladas según un orden de normas imperativas (Conclusión 4.ª), no sometidas a la arbitrariedad de las partes superficiarias. Sea este sujeto de Derecho público como privado. Con ello, de la misma manera se pretende conseguir un rígido y exacto cumplimiento de la teleología del instituto. Este último aspecto señalado quizá pueda llegar a tocar el inconveniente de que algún legislador encorsete de tal manera las relaciones superficiarias que en la vida real o en la práctica se haga inviable la institución. Naturalmente la siempre presumible mesura de cualquier Estado libre proveerá en sentido suficientemente flexible para evitar este potencial obstáculo.

Junto a estas encomiendas positivas hay otras que, según nuestro criterio, sólo tienen una escasa ventaja o son neutras por su alcance ya sobreentendido en la panorámica jurídica mundial o son simplemente negativas. Así, bajo estos rótulos tenemos la definición que de nuestro Derecho se da en la Conclusión Segunda. Las gafas urbanísticas han cegado la visión al pleno objeto del derecho del superficiario. No sólo se tiene como propiedad separada a los edificios; también las plantaciones y siembras pueden ser objeto de este derecho. Bien es verdad que una interpretación global y finalista del texto conclusionado salva este inconveniente de redacción.

Es igualmente neutro el plasmar en estas Conclusiones algunas de las finalidades empíricas que se pueden conseguir a través del mecanismo del derecho de superficie urbana. Una larga experiencia centroeuropea (Alemania, Austria, etc.) ha patentizado la verdad de los asertos expresados en la Conclusión Tercera.

Dentro de esta línea de la más pura asepsia valorativa hay que entender, siempre según nuestro modesto criterio, la invocación que en la Conclusión Sexta se hace al apartado VI de la Carta de Buenos Aires y al Tema III, punto 2, de las Conclusiones de San Juan de Puerto Rico como

un desafortunado flatus vocis. *El recordatorio de puntos concretos de otras cartas internacionales de Derecho Registral, sólo puede, en el mejor de los casos, dar lugar a confusión. Aquellos textos, en su totalidad, cualquiera que sea la materia que traten, tienen el valor de acuerdo revestidos de* auctoritas. *El hecho de sonsacar en otros acuerdos puntos concretos puede querer decir lo que no dice ni puede decir el texto de 1984, que sólo estas notas señaladas son las únicas importantes. Hay que reducir la Recomendación a sus cabales límites. Se recuerda especificadas de otras cartas para recalcar que el contenido de esta Conclusión está especialmente conexionada con una doctrina internacional de Derecho Registral, que ya es larga en el tiempo.*

FRANCISCO MESA MARTIN
Ponente Tema 2.°

COMENTARIOS A LAS CONCLUSIONES DE LA COMISION TERCERA

Terminado el Congreso, cesan las discusiones... en su marco, y es la hora de reflexionar sobre sus conclusiones, para decidir si aquél ha llegado a donde debía o se ha quedado corto.

Tales conclusiones serán analizadas, parafraseadas y valoradas con calma por los expertos. Pero permítasenos unas notas de urgencia sobre las de la Comisión 3.ª, por su «proximidad geográfica» al que firma estas notas.

1) La Conclusión 1.ª dice así:

> El *Leasing* Inmobiliario es un contrato complejo integrado por diversos elementos que, cualesquiera que sean los términos en que aparezca redactado, no debe equipararse con el arrendamiento, ni con la opción de compra, ni siquiera con el arrendamiento con opción de compra, sino que, por la unicidad de su causa, constituye una realidad unitaria e independiente y, mientras no sea regulado en su aspecto sustantivo, deberán serle aplicadas además de las reglas generales de la contratación, las correspondientes al contrato más semejante de acuerdo con su naturaleza jurídica.

Cabe que una persona carente de numerario y deseosa de ocupar inmediatamente y de adquirir más adelante un inmueble, quiera convenir con el propietario de éste (o con quien esté dispuesto a adquirirlo inmediatamente) en ir satisfaciendo periódicamente una cantidad, en parte como retribución al goce de aquél y en parte como anticipo de la contraprestación correspondiente a tal adquisición, para que tenga lugar ésta al consumarse el pago de la total contraprestación (a menos que se pre-

fiera celebrar un nuevo contrato o desistir de la adquisición y del goce).

¿Qué contrato será el que recoja estos deseos? No será el arrendamiento, puesto que el supuesto arrendatario paga algo más que la contraprestación correspondiente al goce o uso que de inmediato adquirirá y porque con ello no asegura la adquisición futura. Ni será la opción de compra, porque si paga parte del precio ya ejercita la opción, aparte de que ésta no le concede, mientras no se ejercite, el goce o uso del inmueble que no se desea aplazar. Ni será el arrendamiento con opción de compra, porque por lo dicho ambos contratos quedan cortos para la finalidad pretendida.

En cambio sí lo será el contrato atípico (en la mayoría de las legislaciones) que los prácticos vienen conociendo con la denominación anglosajona de leasing *inmobiliario y también con la expresión altisonante de «arrendamiento financiero», en la que el sustantivo es inexacto y el adjetivo inexpresivo...*

La proliferación de este contrato hace necesario, en la mayoría de las legislaciones, que se regule y trate como una realidad única; que quede resuelto el problema de la capacidad necesaria para él, de las facultades que ha de tener el que actúe en representación de otro, etc., etc.

Pero mientras se da tratamiento legislativo a esta figura jurídica habrán de serle aplicables las reglas generales de la contratación y las correspondientes al contrato más semejante en cuanto no pugnen contra la verdadera naturaleza jurídica, teniendo en cuenta ésta y no la denominación de arrendamiento o de opción u otra cualquiera que pudieran darle las partes.

¿Recoge estas ideas, creemos que claras, la conclusión primera? Sólo en parte, y así resulta una conclusión un tanto desvaída. En efecto, en ella:

- *No se da un concepto al menos descriptivo de la figura, que serviría para saber de qué se está tratando.*
- *Se caracteriza solamente por notas negativas: ni arrendamiento, ni opción, ni arrendamiento con opción, sin explicarnos el porqué de todo ello.*
- *La alusión a las reglas generales de la contratación*

resulta un tanto anodina, porque esa es la suerte de los contratos atípicos.

— *No se ahonda en la naturaleza jurídica de esta figura.*

En cambio en el haber de esta conclusión cabe señalar:

— *El subrayado de la unicidad de la causa, que hace que este contrato constituya una «realidad unitaria», un todo distinto de sus elementos integrantes.*

— *La alusión, quizá demasiado indirecta, a la necesidad de una regulación sustantiva. Queremos decir que en la frase «mientras no sea regulado en su aspecto sustantivo» no es que se urja a una rápida regulación legislativa, pero al menos se indica que se está a la espera de tal regulación. Y se habla del aspecto sustantivo, porque de otros aspectos, vgr., fiscal, financiero, etc., ya se ocupan los legisladores sin conminación alguna y a veces sin conocimiento de causa...*

— *La llamada a las reglas del contrato más semejante. Pero esto ha de tomarse* cum granum salis, *como antes hemos indicado: no a todas las reglas porque con ello se desfiguraría el contrato, sino aquellas que no sean contrarias a la verdadera naturaleza jurídica, y decimos «verdadera», no porque se trate de simulación alguna, en la cual haya que excavar para hallar lo disimulado, sino para destacar que hay que atender a la naturaleza y no al* nomen *dado por las partes.*

2) La Segunda Conclusión es la siguiente:

Como el *Leasing* Inmobiliario suele ser un contrato de adhesión y, por tanto, integrado por condiciones generales, la licitud, validez y eficacia de ellas deberán ser valoradas especialmente de acuerdo con su contenido y finalidad, teniendo en cuenta, además, el principio de equivalencia de las prestaciones y el orden público vigente en cada país.

Bien está esta Conclusión, pero si es verdad, y no dudamos que lo sea, lo afirmado por el Secretario General del CINDER en la inauguración del Congreso, de que debe tenderse «a configurar un régimen ideal de normas hacia el que, por sus indudables ventajas, deban orientarse o puedan ajustarse, si se estimara conveniente, las refor-

mas que se produzcan dentro de los respectivos Derechos internos», nos hubiera gustado una profundización en el estudio de cláusulas que pueden atormentar a los estudiosos y a los prácticos. ¿Cuáles pueden ser válidas y cuáles deben rechazarse? Y concretamente, ¿son admisibles las de exoneración de responsabilidad del, digamos, transmitente por no hallarse el inmueble a disposición del futuro adquirente, en el momento preciso o las de resolución del contrato con penalidades desorbitadas, como el vencimiento de todas las fracciones convenidas de la contraprestación, por impago de una de ellas, etc., etc?

No sabemos si será exagerado por nuestra parte, pero nos hubiera agradado que se hubiera aprobado incluso algún proyecto de regulación legislativa, con condenación de algunas cláusulas, aprobación de otras e indicación de aquellas que debieran suplir las deficiencias, oscuridades y olvidos de las partes.

3) La tercera de las conclusiones aprobadas es del tenor siguiente:

> Para cumplir su finalidad económico-social y conseguir la adecuada protección del adquirente en *leasing*, la relación jurídica nacida de este contrato debe tener eficacia real o frente a terceros. Para ello es necesario su inscripción registral previa su formalización pública. La calificación registral deberá proyectarse sobre el cumplimiento de los requisitos necesarios para la inscripción y sobre las cláusulas o condiciones generales pactadas con la amplitud que permita cada legislación.

De poco serviría un estudio profundo de la figura que nos ocupa o una regulación legislativa de la misma, si se entendiera que la relación jurídica nacida del contrato pudiera saltar en pedazos al contacto con el tercero, que aquélla no hubiera de ser respetada por los que entraran en relación con el transmitente en leasing. *Es preciso dotar a aquélla de eficacia real o, si se prefiere por alguna legislación, de oponibilidad contra terceros. Pero para ello es necesario o al menos conveniente cumplir los requisitos a que alude esta Conclusión y que exponemos a continuación por orden «cronológico» y no por el que sigue la conclusión:*

— *Formalización pública. Después del Tercer Congreso Internacional de Derecho Registral de 1977, que dedicó un Tema a la «INSTRUMENTACION DE LOS DERECHOS INSCRIBIBLES EN LOS DIVERSOS SISTEMAS REGISTRALES» parecería superflua esta exigencia de la titulación pública. Pero téngase en cuenta, por un lado, que a la conveniencia general de tal clase de titulación, por los motivos que no es del caso repetir aquí, se une la necesidad, por la complejidad de este contrato, de intervención de un técnico jurídico, cualidad que debe llenar, y en la generalidad de las legislaciones llena, el dador de la forma pública; y por otro lado, que a pesar de las recomendaciones de aquel Congreso, son excesivas, en algunos Derechos internos, las excepciones a la forma pública.*
— *Calificación registral. La fórmula adoptada no es que abarque, como en la famosa expresión «todo lo divino y lo humano», pero es bastante comprensiva. Quizá sobre la última frase «con la amplitud que permita cada legislación» porque parece una invitación a las legislaciones a que persistan en su anquilosamiento, sobre todo si se le hace preceder de una coma, como sin duda fue el pensamiento de los redactores: sin la coma la amplitud se predica de la calificación. Y precisamente lo que los legisladores deben limitar son los pactos y no las facultades para rechazar la inscripción de los injustos, inmorales, abusivos...*
— *Inscripción registral. Si se pretende que la relación jurídica de que se trata surta efectos frente a todos, no hay más remedio, o por lo menos mejor remedio, que acudir a la publicidad registral. A estas alturas del desarrollo del Derecho Registral, no es necesario insistir en ello: las cargas «extravagantes» (vagantes fuera del Registro) ya no «se llevan»... en algunas legislaciones y no deben «llevarse» en ninguna.*

4) La Cuarta Conclusión está concebida en los siguientes términos:

Se estima que el *leasing* inmobiliario puede ser un instrumento adecuado para facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas y contribuir de este modo a la solución de uno de los más acuciantes problemas sociales.

El toque «sociológico» de esta conclusión puede ser un acicate a los Poderes legislativos para que venciendo la consabida pereza legislativa, se ocupen de esta figura. Pero bien entendido que ésta no será una panacea, un remedio infalible para el mal a que se alude, sino un instrumento más al servicio de los particulares para resolver ese difícil problema y siempre que en su regulación se observe la prudencia debida: ni una protección desorbitada al futuro adquirente que ahuyente de esta figura jurídica a la otra parte, ni una libre admisión de cláusulas leoninas que haga inútil, por excesivamente gravoso, este camino.

5) La Quinta Conclusión es la siguiente:

> Es deseable que cada legislación regule el *leasing* inmobiliario con la eficacia real antes expresada y con especificación de las cláusulas admisibles.

Nada habría que objetar a esta Conclusión después de todo lo dicho. Unicamente procede insistir en la conveniencia de que el Congreso hubiera aportado un estudio más detallado de las cláusulas a que se alude. Pero sin duda podrá encontrarse tal estudio en las Ponencias presentadas por los distintos países.

PEDRO AVILA ALVAREZ
Vicepresidente Comisión 3.ª

COMENTARIOS A LAS CONCLUSIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL

La Asamblea General del VI CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL discutió, a lo largo de dos intensas sesiones, las ponencias que sobre «El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos» presentaron dos delegaciones, la española y la argentina.

Las conclusiones se centran en siete puntos, que constituyen las ideas de síntesis de las distintas opiniones vertidas en el seno de la discusión. Cabe señalar, como características generales de estas conclusiones, las siguientes:

a) Tienen un carácter necesariamente generalizador, dado que están dirigidas a legislaciones de diferentes rasgos y, concretamente, a sistemas registrales en los que la aplicación de técnicas informáticas o cibernéticas, tanto en lo que se refiere al presente como al futuro, es o puede ser de intensidad variable.

b) Se refieren esencialmente a los límites fundamentales que el derecho impone a la aplicación de técnicas cibernéticas e informáticas, sin entrar en la conveniencia de la aplicación concreta de determinadas modalidades de dichas técnicas, ni en su descripción.

c) Comprenden una primera parte, dedicada al examen de la cibernética en relación con el fenómeno jurídico en general, y una segunda parte, integrada por las tres últimas conclusiones, que se refiere de forma específica al Derecho y a la activdad registral.

Dentro de la técnica del Congreso, y atendida la necesaria brevedad y generalidad de las conclusiones, no cabe

duda de que merecen una valoración positiva. Concretan en un lenguaje claro, si bien excesivamente sintético, una serie de principios generales que, evidentemente, pueden resultar de gran utilidad para el desarrollo de los sistemas hipotecarios. No cabe duda, sin embargo, de que para un entendimiento completo de las Conclusiones, resulta casi indispensable su examen a la vista de las ponencias y trabajos aportados al Congreso sobre este tema, cuyo contenido da una luz mucho más exacta sobre el alcance de tales conclusiones que su simple lectura aislada.

Si se pormenoriza el examen de cada una de ellas, pueden señalarse como básicas las siguientes ideas:

1.° Las dos primeras conclusiones obedecen a una idea que resultó unánimemente aceptada después de una larga discusión. El problema planteado se concretó en buscar las características esenciales de la cibernética y de la informática en su relación general con el fenómeno jurídico. La conclusión aceptada fue la de que tales técnicas constituyen un medio auxiliar de reconocida importancia en la actividad jurídica en general, pero que en cualquier caso nunca pueden sobrepasar esa característica de accesoriedad respecto de lo que en esencia es la actividad jurídica.

En este sentido, se destacó por todos los intervinientes, y especialmente por la ponencia, que la finalidad fundamental del Derecho está constituida por la necesidad de alcanzar el ideal de justicia, que es la razón última del fenómeno jurídico, lo que exige un sistema de pensamiento propio y la utilización de una lógica específica, no meramente demostrativa, sino muchas veces intuitiva y basada en elementos dialécticos que está fuera del alcance de la mera lógica cibernética a que hoy día puede llegar el ordenador.

Por lo tanto, las dos primeras conclusiones tienden, de una parte, a destacar el carácter auxiliar de las técnicas que se estudian y, de otra, a subrayar la importancia fundamental del jurista como elemento interpretador tanto de la norma como de las situaciones sociales previstas por aquélla, para que se consigan las finalidades propias del Derecho en cuanto fuerza organizadora de la convivencia humana. Resumiendo, las dos primeras conclusiones señalan literalmente lo siguiente:

> La técnica de procesamiento de datos es un medio auxiliar de la actividad jurídica en la consecución de los fines del Derecho.
>
> La intervención del jurista es esencial en la creación y aplicación del Derecho, única fuerza capaz de organizar y regular una justa convivencia.

Admitido tal principio general, la tercera conclusión parte de la base de que en el ámbito del Derecho objetivo, es decir, del conjunto de normas, precedentes vinculantes y opiniones doctrinales, la técnica informática, en cuanto sistema de almacenamiento y organización de datos, es perfectamente admisible.

No obstante, a instancia de numerosos intervinientes se destacó un punto que en las ponencias no aparecía recogido: la necesaria intervención del profesional del Derecho en la dirección y organización del trabajo informático, puesto que, en otro caso, el resultado del almacenamiento de datos puede dar lugar a una desvirtuación de los criterios normativos, tanto en lo que se refiere a su prioridad interna como incluso a su vigencia, que puede dar lugar a equívocos si tal labor no está vinculada a una previa organización y dirección en manos de un profesional con preparación y criterio suficiente.

Respondiendo a esta idea la Conclusión *Tercera* señala:

> La técnica de procesamiento de datos resulta de utilidad para recopilar, ordenar y sistematizar la legislación, la jurisprudencia y la doctrina, siempre que dichas actividades estén dirigidas y orientadas por el profesional del Derecho.

El tema central de las discusiones de la Asamblea se centró, sin embargo, en el contenido de la Conclusión *Cuarta.*

No cabe duda de que dentro del fenómeno jurídico, admitida la posibilidad de sistematización y ordenación informática del Derecho objetivo, y admitido también el límite general de que el pensar jurídico, es decir, la intervención del jurista en la labor interpretadora y juzgadora, o dicho de otra forma, en la creación y aplicación del Derecho, no puede ser suplida por la lógica cibernética, el gran problema consiste en la protección legal de determinadas consecuencias jurídicas, de determinados derechos y especialmente del derecho de la intimidad de la persona.

La ponencia insistió en que este derecho de la intimidad se encuentra hoy día en grado de formación e institucionalización y que se trata de un derecho dimanante de la personalidad de origen generalmente constitucional, que puede verse seriamente perturbado en su formación, y no solamente en su ejercicio, por la aplicación inmoderada de la técnica informática, sobre todo a la vista de la posible interrelación de bancos de datos de naturaleza diferente, pero que interconectados pueden suponer muy serio peligro para la intimidad de la persona a que los mismos se refieren.

Se destacó en las discusiones de la Asamblea la oposición entre el principio de protección al derecho a la intimidad y al derecho a la información, ambos regulados en la mayoría de las Constituciones de forma independizada, pero evidentemente interconectados. Se planteó una discusión francamente interesante sobre si el principio general debía centrarse en el ámbito del derecho a la intimidad para constituirse en excepción el derecho a la información o, por el contrario, éste debería entenderse como principio general para constituir el derecho a la intimidad un límite genérico al anterior.

La conclusión general de los juristas intervinientes fue, sin lugar a dudas, la primera: el derecho a la intimidad es principio básico, de forma que el derecho a la información, normalmente apoyado en intereses colectivos, constituirá la excepción al principio general de protección a la persona. En este sentido, la conclusión de las ponencias fue objeto de una seria alteración en el sentido de subrayar, como principio, el respeto a la intimidad y de introducir como elemento básico el peligro de utilización conjunta de diferentes bancos de datos. De acuerdo con estas ideas, la conclusión quedó redactada de la forma siguiente:

> El respeto a la intimidad de la persona constituye límite general para la interrelación de los distintos bancos de datos y para su utilización y divulgación.

Las tres últimas conclusiones se refieren de forma específica al ámbito de la actividad registral. Son consecuencia directa de las ideas plasmadas en las conclusiones anteriores referidas al fenómeno jurídico en general. Parten de la base de la distinción entre la actividad del Registrador, la formación material de los asientos y lo que, en términos generales, se denomina publicidad formal o exteriorización del contenido del Registro.

a) En lo que se refiere a la actividad del Registrador, se parte de la base, como consecuencia de lo ya señalado por las Cartas de Buenos Aires y México, I y IV Congresos Internacionales de Derecho Registral, de que indudablemente, la actividad del Registrador constituye un ejemplo típico de lo que en la segunda conclusión se definía como labor de creación y aplicación del Derecho, en la medida en que es una etapa en la que la labor del jurista o profesional del Derecho es esencial.

En las discusiones de la Asamblea, a propuesta de la ponencia, se distinguió en esta actividad del Registrador un doble ámbito:

Por una parte, la calificación del título o del negocio inscribible, de cuyos resultados depende, según la profundidad que a dicha labor de calificación atribuye cada sistema registral, la inscripción o no inscripción de dicho título o negocio.

Por otra, y dentro de dicha actividad calificadora, se apreció como fundamental la labor del Registrador en la delimitación, conformación o expresión registral del contenido del derecho que se incribe, es decir, de la definición ordenada del contenido del derecho, en cuanto que dicho contenido debe afectar a la comunidad o al tercero y, por tanto, deba ser objeto de inscripción. Se destacó la tendencia moderna del Registro a especificar con amplitud el contenido de cada negocio o de cada situación jurídica que en la compleja vida moderna huye de un principio de tipicidad para convertirse en un contenido versátil y variable cuyas características deben ser conocidas caso a caso por aquél que pretende contratar sobre la base del derecho integrado en el asiento registral.

Ambos aspectos, tanto el de la calificación propiamente dicha, como el de la expresión registral del contenido del derecho que se inscribe, queda reflejado en la dicción literal de la Conclusión *Quinta,* como sigue:

> La calificación del título inscribible y la expresión registral del contenido del derecho que se inscribe deben quedar sometidas al principio de necesaria intervención del encargado del Registro como jurista especializado.

b) En lo que se refiere al ámbito del Registro considerado como oficina, es decir, de la confección material de los libros o fichas registrales, o de sus elemen-

tos auxiliares, la Conclusión *Sexta* es francamente positiva en el sentido de admitir que la tecnología que se estudia puede entenderse como una herramienta de gran utilidad en dicha confección. La discusión no fue en este punto viva, puesto que por parte de todas las Delegaciones se admitió unánimemente como principio admisible la conveniencia de la utilización de tales técnicas. En este sentido señala la Conclusión *Sexta:*

> La aplicación de la técnica de tratamiento de textos y, en su caso, de procesamiento de datos es útil en la elaboración material de los asientos registrales en cuanto facilita el trabajo en las oficinas del Registro.

c) Por último, en lo que se refiere a la exteriorización o publicidad formal del contenido del Registro, se reprodujo el conjunto de ideas a que antes se hace alusión en relación con el derecho básico de la intimidad de la persona, si bien modalizado por el carácter de público que en todo caso debe tener el Registro, puesto que en otro caso no se entendería su existencia.

No obstante, sí se afirmó como principio general que el conocimiento del contenido del Registro debe quedar condicionado a la apreciación de un suficiente interés legítimo en quien pretenda tal conocimiento. Y siempre en función del criterio normativo que en relación a dicho punto establezca cada legislación.

En este sentido, y dada la diversidad de sistemas, la conclusión de la Asamblea fue necesariamente sincrética: debe exigirse interés legítimo en el conocimiento del contenido del Registro y para el alcance de esta exigencia ha de estarse a lo que señale cada legislación. Todo ello unido a una idea que fue aceptada unánimemente por los intervinientes, y que se refirió a la necesaria exigencia de autenticidad en la forma en que se lleva a cabo la publicidad formal. La Conclusión *Séptima* es la siguiente:

> Dicha técnica puede ser un instrumento eficaz para facilitar la publicidad de las titularidades y de los derechos inscritos siempre que se cumplan las normas que exigen interés legítimo de quien pretenda conocer el contenido del Registro y los requisitos de fehaciencia y autenticidad legalmente requeridas en dicha publicidad.

Como final, ha de destacarse que el tema propuesto a la Asamblea General suscitó gran interés, que se reflejó en el ánimo de todos los asistentes.

Una idea no recogida en las Conclusiones, pero que, sin embargo, se reprodujo varias veces a lo largo de todas las reuniones, fue la de que la técnica de tratamiento de datos, tanto en su aspecto puramente informático como en cuanto se refiere a la cibernética, propiamente dicha, constituye un elemento nuevo de rapidísima evolución y un fenómeno tecnológico de profunda magnitud que no puede ser nunca descuidada por el jurista, ni en el ámbito positivo de su aplicación, ni en el ámbito negativo de las condiciones que el Derecho debe imponer a su utilización abusiva.

RAFAEL ARNAIZ EGUREN
Ponente en la Asamblea

RELACION DE LOS TRABAJOS Y COMUNICACIONES APORTADOS AL VI CONGRESO

PRIMERA COMISION

1. *Publicidad registral de bienes de dominio público.*
   D. Jesús López Medel. España.
2. *Publicación de las limitaciones administrativas del derecho de propiedad en Francia.*
   M. Bernard Mazin. Francia.
3. *Las limitaciones a la facultad de transmitir el contenido del dominio y demás derechos reales impuestas al titular por acto jurídico. Examen crítico de nuestro Derecho.*
   D. Angel Badía Salillas. España.
4. *Registración de las limitaciones de la propiedad rústica en España.*
   D. Francisco Corral Dueñas. España.
5. *La legislación de unidades mínimas de cultivo y las limitaciones legales del dominio.*
   D. José Manuel García García. España.
6. *La expropiación forzosa y la reversión en relación con las inscripciones de dominio público.*
   D. José María Chico Ortiz. España.
7. *Limitaciones de Derecho Público al derecho de propiedad.*
   D. José Menéndez Hernández. España.
8. *Registración de las limitaciones de Derecho Público al derecho de propiedad y de bienes de dominio públiblico o demaniales.*
   Hon. Etienne Badillo Anazagasty. Puerto Rico.
9. *Acceso del dominio público al Registro.*
   D. José-Tomás Bernal-Quirós Casciano. España.
10. *Los montes catalogados de utilidad pública y el Registro de la Propiedad.*
    D. José Manuel García García. España.

11. *La inscripción de las limitaciones a la propiedad en el Registro Público.*
Registro Público. México.
12. *Registración de las limitaciones de Derecho Público al derecho de propiedad.*
D. José Luis Laso Martínez. España.

SEGUNDA COMISION

1. *Derecho de superficie en el ámbito urbanístico.*
D. José Luis Laso Martínez. España.
2. *El derecho de superficie con reversión parcial de lo edificado como solución aplicable registralmente al cambio de suelo por suelo.*
D. César García-Arango y Díaz-Saavedra. España.
3. *Causas de desinterés social en España por la propiedad superficiaria.*
D. Alfonso Presa de la Cuesta. España.
4. *Compulsory and Voluntary Registration under the Land Registration Acts. 1925-1971.*
Gran Bretaña.
5. *Treatment of Easements on the Register of Title.*
Gran Bretaña.
6. *Overriding Interest under the English Land Registration System.*
Gran Bretaña.
7. *Rectification and Indemnity, the insurance aspect of Land registration.*
Gran Bretaña.
8. *Problemas registrales del derecho de superficie y de la propiedad superficiaria.*
D. Ignacio Burgos Bravo y D. Alvaro-José Martín Martín. España.
9. *El derecho de superficie y el Registro de la Propiedad.*
D. José María Cadenaba Coya y D. Emilio García-Pumariño Ramos. España.
10. *Derecho de superficie: diversidad especificativa y régimen jurídico.*
D. Luis María y D. Fernando Cabello de los Cobos y Mancha. España.
11. *La superficie en el Derecho puertorriqueño.*
Hon. Luis Mojica Sandoz. Puerto Rico.
12. *La publicité foncière des transmissions de terrains en France.*
M. Paul Frémont. Francia.

13. *El aprovechamiento urbanístico en suelo sin aprovechamiento.*
D. Cayetano Utrera Ravassa. España.
14. *Esquema de la regulación del derecho de superficie en el ordenamiento jurídico español. El derecho de sobreelevación y profundización.*
D. Juan Pablo Ruano Borrella. España.
15. *Consideraciones sobre el derecho de superficie en el ordenamiento jurídico español.*
D. José Antonio Miquel Calatayud. España.
16. *Notas sobre el derecho de superficie agrícola en la compilación de Navarra.*
D. Antonio José Ramos Blanes. España.
17. *Il diritto di superficie ed il registro fondiario.*
D. Franco Cattaneo. Suiza.
18. *El derecho de superficie. Bosquejo.*
D. Francisco Mesa Martín. España.

TERCERA COMISION

1. *El* leasing *inmobiliario y sus repercusiones jurídico-fiscales.*
D. José Menéndez Hernández. España.
2. *El* leasing *inmobiliario: algunos problemas jurídicos que se plantean en el Derecho argentino.*
D. Alejandro M.. Garro. Suiza.
3. *O «leasing» imobiliario no Registro de Imoveis.*
D. Elvino Silva Filho. Brasil.
4. *Comentarios sobre la figura del* leasing *inmobiliario en Puerto Rico y sus repercusiones.*
D. Ignacio Villamarzo García. Puerto Rico.
5. *El* lease back *inmobiliario, una alternativa más para la movilización de activos patrimoniales.*
D. Pablo Casado Burbano. España.
6. *El* leasing *inmobiliario y su inscripción registral.*
D. Manuel Amorós Guardiola. España.

ASAMBLEA

1. *La informática y los principios registrales en los distintos Registros.*
Esc. Wolfram Lüthy. Argentina.

2. *El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.*
D. Humberto García. Argentina.
3. *Tecnología y reconversión registral.*
D. José María Chico Ortiz. España.
4. *El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.*
D. José Luis Benavides del Rey. España.
5. *El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.*
D. Tomás H. Greco y D. Horacio M. Vacarelli. Argentina.
6. *Notas sobre las relaciones del Derecho hipotecario con la informática jurídica.*
D. José Manuel García García. España.
7. *El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.*
D. Rafael Arnáiz Eguren. España.

OTROS TEMAS

1. *Filosofía de la Institución registral y cambio social.*
D. Jesús López Medel. España.
2. *Morfología registral.*
D. Ramón de la Rica Maritorena. España.
3. *Algunos problemas actuales de la hipoteca a la luz de sus principios históricos.*
D. Miguel González Laguna y D. Antonio Manzano Solano. España.
4. *Contenido obligacional de los derechos reales.—Eficacia* erga omnes *de los derechos de crédito.*
D. Francisco Fernández de Arévalo Delgado. España.
5. *Sociedades mercantiles irregulares.*
D. Francisco Fernández de Arévalo Delgado. España.
6. *New Legislation in the field of Land registration and cadastre in the Netherlands.*
Mr. ir. J. L. G.. Henssen. Holanda.
7. *Conjunto de trabajos sobre: El préstamo a largo plazo en la contratación a tipo de interés variable en el mercado crediticio libre.*
D.ª María Purificación García Herguedas. España.
8. *La propiedad cuadridimensional: un estudio sobre la multipropiedad.*
D. Juan Antonio de Leyva Leyva. España.

9. *Las limitaciones a la facultad de transmitir el contenido del dominio y demás derechos reales impuestas al titular por acto jurídico.*
   D. Angel Badía Salillas. España.
10. *El crédito-alquiler inmobiliario y la publicidad registral.*
   M. Charles Brandt. Francia.
11. *El Derecho Inmobiliario y el Registro.*
   D. Tsanga Come-Edmond. República del Camerún.

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

INFORMACIONES

EXTRACTO DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Asisten a la misma los siguientes Institutos miembros:

EL CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS DE ESPAÑA, representado por el Decano del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *don Carlos Miguel Hernández Crespo.*

EL INSTITUTO DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL DE PUERTO RICO, representado por su Directora Ejecutiva, *doña María Luisa Fúster.*

EL INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA, representado por su Presidente, *don Jorge Raúl Causse.*

EL INSTITUTO PERUANO DE DERECHO REGISTRAL, representado por *doña Nelly Calderón Navarro.*

EL INSTITUTO DO REGISTO IMOBILIARIO DO BRASIL, representado por su Vicepresidente, *doña Lea Emilia Braune Portugal.*

LA ASOCIACION NACIONAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, DEL COMERCIO Y DEL CREDITO AGRICOLA DE LA REPUBLICA MEXICANA, representada por su Presidente, *don Héctor Nieto Araiz.*

LA SECCION DE DERECHO REGISTRAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS DE LA FEDERACION ARGENTINA DE COLEGIOS DE ABOGADOS, representada por su Director, *don Jorge Horacio Alterini.*

EL INSTITUTO SUIZO DE DERECHO COMPARADO, representado por *don Alejandro M. Garro.*

LA ASSOCIAÇAO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS, representada por su Presidente, *don Fernando Carlos Ramalho da Silva Costa.*

EL ILUSTRE CUERPO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, representado por su Presidente, *don Angel González Román.*

También asisten previa invitación de la Secretaría General:

Don Franco Cattaneo, representante de la SOCIETA SVIZZERA DEGLI UFFICIALI DEI REGISTRI FONDIARIO.

Don Lucio F. Austini, en representación de la ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSERVATORI DEI DEGISTRI INMOBILIARIO.

Y *don Edgardo A. Scotti,* ex-Secretario General del CINDER.

Se abre la sesión bajo la presidencia del Secretario General del CINDER, *don Eugenio Fernández Cabaleiro,* para desarrollar el Orden del Día previsto en la convocatoria, y el Secretario General informa de las actividades realizadas por la Secretaría General desde octubre de 1982, fecha en que se hizo cargo de la misma, y de las proyectadas para el futuro, y así respecto al régimen económico, la Asamblea acuerda por unanimidad:

1. Que se suprima el pago de cuotas anuales a cargo de los Institutos miembros del CINDER.
2. Que los Institutos miembros asuman la obligación de colaborar en la redacción de la *Revista de Derecho Registral,* mediante la designación de uno de sus miembros, para que pase a formar parte del Consejo de Redación de la Revista, y suministre periódicamente para cada número (se prevén dos al año), las reformas que en Derecho Registral experimente su respectiva legislación y una sucinta nota-comentario de la misma.
3. Compromiso por parte de cada uno de los Institutos miembros de adquirir en firme los ejemplares que de aquélla se editen, en la cantidad que libremente determinen.

   A este efecto, la Secretaría General requerirá a los Institutos miembros para que especifiquen

el número de ejemplares que se comprometen a adquirir, los cuales serán remitidos directamente a cada Instituto, quien, previo abono de su importe a la Secretaría General, los distribuirá entre las personas que hubiesen manifestado su deseo de adquirirlos.

La Asamblea considera de extrema importancia la publicación de la Revista, por ser, en unión de la realización de Congresos y de Cursos de Derecho Comparado, las manifestaciones externas que justifican la existencia efectiva del CINDER.

También se informa por la Secretaría que las tres Entidades solicitantes de ingreso en el CINDER han cumplido los requisitos exigidos para la admisión. La Asamblea aprueba por unanimidad el ingreso en el CINDER, con la categoría de miembros Titulares, de:

LA ASSOCIAÇAO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS.

ILUSTRE CUERPO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO.

INSTITUT SUISSE DE DROIT COMPARÉ.

Finalmente, en cuanto al lugar y fecha de la celebración del VII CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, se encomendó la Organización del VII Congreso al INSTITUTO DO REGISTO IMOBILIARIO DO BRASIL, fijándose como lugar la ciudad de RIO DE JANEIRO, y como fecha, una comprendida dentro del segundo semestre de 1986.

Respecto del Temario a desarrollar en el VII CONGRESO, se acordó que por la Secretaría General se remita a los Institutos miembros, en el plazo más breve posible, y siempre antes del 31 de diciembre de 1984, los posibles Temas objeto de estudio, conforme al artículo 4 del citado Reglamento de Congresos.

COMPTE-RENDU ANALYTIQUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Ont assisté les Instituts Membres suivants:

Le CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS DE ESPAÑA, representé par M. le Doyen de l'Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *don Carlos Miguel Hernández Crespo.*

L'INSTITUTO DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL DE PUERTO RICO, représenté par son Directeur Executif, *doña María Luisa Fúster.*

L'INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA, représenté par son Président, *don Jorge Raúl Causse.*

L'INSTITUTO PERUANO DE DERECHO REGISTRAL, représenté par *doña Nelly Calderón Navarro.*

L'INSTITUTO DO REGISTO IMOBILIARIO DO BRASIL, représenté par son Vicéprésident, *doña Lea Emilia Braune Portugal.*

L'ASOCIACION NACIONAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, DEL COMERCIO Y DEL CREDITO AGRICOLA DE LA REPUBLICA MEXICANA, représentée par son Président, *don Héctor Nieto Aráiz.*

La SECCION DE DERECHO REGISTRAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS DE LA FEDERACION ARGENTINA DE COLEGIOS DE ABOGADOS, représentée par son Directeur, *don Jorge Horacio Alterini.*

L'INSTITUT SUISSE DE DROIT COMPARE, représenté par *don Alejandro M. Garro.*

L'ASSOCIACAO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS, représentée par son Président, *don Fernando Carlos Ramlho Da Silva Costa.*

L'ILUSTRE CUERPO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, représenté par son Président, *don Angel González Román.*

Egalement, ont assisté par invitation du Secretariat Général:

M. Franco Cattaneo, représentant de la SOCIETA SVIZZERA DEGLI UFFICIALI DEI REGISTRI FONDIARIO.

M. Lucio F. Austini, en représentation de l'ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSERVATORI DEI REGISTRI INMOBILIARI.

Et *M. Edgardo A. Scotti,* ex-Secrétaire Général du CINDER.

On ouvre la séance, sous la présidence du Secrétaire Général du CINDER, *don Eugenio Fernández Cabaleiro,* pour développer l'ordre du jour prévu à la convocation, et le Secrétaire Général informe sur les activités menées par le Secretariat Général depuis Octobre 1982, date dans laquelle il a occupé son poste, et aussi sur celles projectées pour l'avenir; c'est ainsi que, en relation avec le régime économique, l'Assemblée a décidé par unanimité:

1. Supression du payement des quotas annuels à la charge des Instituts Membres du CINDER.
2. Que les Instituts Membres acceptent l'obligation de collaborer à la rédaction de la *Revue de Droit Registral* moyennant la désignation d'un de ses membres pour qu'il fasse partie du Conseil de Redaction de la Revue et renvoie périodiquement pour chaque numéro (on en prevoie deux par an), les réformes experimentées dans sa législation en Droit Registral, avec une note succinte sur ces réformes.
3. Le compromis ferme de la part de chacun des Instituts Membres d'acquerir les exemplaires édités de la Revue, en les quantiés qu'ils indiquent librement.

A cet effet, le Secrétariat Général demandera aux Instituts Membres qu'ils spécifient le nombre d'exemplaires qu'ils se comprometent à acquerir; ces exemplaires seront delivrés directement à chaque Institut, lequel, aprés

avoir remboursé sa valeur au Secretariat Général, les distribuera parmi les personnes qui auront exprimé le désir de les acquerir.

L'Assemblée considére de grande importance la publication de la Revue, puisqu'elle est, avec la célébration des Congrés et des Cours de Droit Comparé, une des manifestations externes qui justifient l'existence efective du CINDER.

Aussi, le Secrétariat informe que les trois entités qui avaient demandé leur admission au CINDER, ont accompli les formalités requises. L'Assemblée approuve par unanimité l'admission au CINDER comme Membres Titulaires de;

L'ASSOCIAÇAO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS.

L'ILUSTRE COLEGIO DE REGISTRADORES DE PUERTO RICO.

L'INSTITUT SUISSE DE DROIT COMPARÉ.

Finalement, quant au lieu et date de célébration du VII CONGRES INTERNATIONAL DE DROIT REGISTRAL, on a chargé de l'organisation du VII Congrès à L'INSTITUTO DO REGISTO IMOBILIARIO DO BRASIL; comme lieu on a fixé la ville del Río de Janeiro, es comme date, le deuxième semestre 1986.

Quant aux sujets à développer au VII CONGRES, le Secrétariat Général a décidé d'envoyer aux Instituts Membres, dans le moindre délai et toujours avant le 31 décembre 1984, les possibles sujets à étudier, conformement à l'article 4 du Reglament des Congrès.

EXTRACT OF THE MINUTES OF THE GENERAL ASSEMBLY

In attendance were the following Member Institutes:

THE CENTRO DE ESTUDIOS HIPOTECARIOS DE ESPAÑA, represented by the Dean of the Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *don Carlos Miguel Hernández Crespo.*

THE INSTITUTO DE DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL DE PUERTO RICO, represented by its Executive Director, *doña María Luisa Fúster.*

THE INSTITUTO DE DERECHO REGISTRAL DE LA UNIVERSIDAD NOTARIAL ARGENTINA, represented by its President, *don Jorge Raúl Causse.*

THE INSTITUTO PERUANO DE DERECHO REGISTRAL, represented by *doña Nelly Calderón Navarro.*

THE INSTITUTO DO REGISTO IMOBILIARIO DO BRASIL, represented by its Vicepresidente, *doña Lea Emilia Braune Portugal.*

THE ASOCIACION NACIONAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, DEL COMERCIO Y DEL CREDITO AGRICOLA DE LA REPUBLICA MEXICANA, represented by its President, *don Héctor Nieto Aráiz.*

THE SECCION DE DERECHO REGISTRAL DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS DE LA FEDERACION ARGENTINA DE COLEGIOS DE ABOGADOS, represented by its Director, *don Jorge Horacio Alterini.*

THE SWISS INSTITUTE OF COMPARATIVE LAW, represented by *don Alejandro M. Garro.*

THE ASSOCIAÇAO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS, represented by its President, *don Fernando Carlos Ramalho Da Silva Costa.*

THE ILUSTRE CUERPO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO, represented by its President, *don Angel González Román.*

Also in attendance by invitation from the General Secretariat:

Don Franco Cattaneo, representative of the SOCIETA SVIZZERA DEGLI UFFICIALI DEI REGISTRI FONDIARIO.

Don Lucio F. Austini, representing the ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSERVATORI DEI REGISTRI INMOBILIARIO.

And *don Edgardo A. Scotti,* ex-Secretary General of CINDER.

The meeting was opened by its Chairman, *don Eugenio Fernández Cabaleiro,* Secretary General of CINDER, for the purpose of covering the items on the Agenda. As firts order of business, the Secretary General gave an account of the activities carried out by the General Secretariat since its term began in Otcober of 1982, and of the projects it has for the future. Thus, regarding economic matters, the Assembly voted unanimously:

1. To stop requiring the payment of annual fees by Member Institutes of CINDER.
2. To require Member Institutes to assume obligation of contributing articles to the *Revista de Derecho Registral*. To this end, each Institute will designate one of its members to sit on the Editorial Board of the Revista and to submit for each issue (estimated at two per year) an account of any reforms in the legislation of Registration Law in the member's country, together with a succinct commentary on this reform.
3. For each Member Institute to take on the solemn obligation of purchasing copies of each issue of the Revista, although the number of copies to be acquired is up to each Member to decide. To this end, the General Secretariat will ask that each Member Institute specify the number of copies it will undertake to acquire, and these will be sent directly to each Institute, which will reimburse the

General Secretariat for the amount owed, and will then distribute copies to those persons who had expressed a desire to acquire them.

The Assembly considers the publication of the Revista to be of maximum importance since it constitutes, together with the holding of tangible achievement that justifies the existence of CINDER.

The General Secretariat also informed the Assembly that the three entities that had applied for admission into CINDER had fulfilled all the requisites for admission. The Assembly therefore unanimously voted for the admission into CINDER as full Members of the following:

THE ASSOCIAÇAO PORTUGUESA DE CONSERVADORES DOS REGISTOS.

THE ILUSTRE CUERPO DE REGISTRADORES DE PUERTO RICO.

THE SWISS INSTITUTE OF COMPARATIVE LAW.

Finally, as for the time and place of the 7th INTERNATIONAL CONFERENCE, the INSTITUTO DE REGISTO IMOBILIARIO DO BRASIL was asked to organize this 7th Conference, to be held in the city of RIO DE JANEIRO sometime during the second semester of 1986.

Regarding the Agenda of items to be discussed during the 7th CONFERENCE, it was agreed that the General Secretariat chould, at the earliest possible date, and no later than December 31, 1984, send a list of possible items for study, in accordance with Article 4 of the Convention By-laws.

I CURSO DE DERECHO REGISTRAL COMPARADO

Con el deseo de potenciar el estudio comparativo de los diversos Derechos registrales nacionales, a fin de perfeccionar la institución del Registro Inmobiliario, y con la aspiración de estrechar los vínculos entre los juristas de las distintas naciones, el Centro Internacional de Derecho Registral convoca el I CURSO DE DERECHO REGISTRAL COMPARADO.

Lugar y tiempo de celebración: El curso se celebrará en Madrid, sede de la Secretaría General del Centro Internacional de Derecho Registral, durante los días 15 a 26 de julio de 1985. Las sesiones tendrán lugar de lunes a viernes, durante las mañanas, según el horario que se especificará al comienzo del curso. El idioma a emplear en esta primera convocatoria es el español.

Temario: Se centrará en las siguientes materias:

I. *Introducción al Derecho registral comparado.*
II. *Evolución histórica de los sistemas registrales y su desarrollo actual.*
III. *Organización y perspectivas de los Registros Inmobiliarios.*

Participantes: Podrán tomar parte en el curso los licenciados en Derecho, extranjeros y españoles, y los estudiantes del último año de la licenciatura. Dichas circunstancias se acreditarán con certificación académica.

Diploma: Finalizado el curso se entregará a cuantos hayan asistido a él con regularidad un DIPLOMA acreditativo de su participación expedido por el Centro Internacional de Derecho Registral.

Solicitud y matrícula: Con la solicitud de inscripción se enviarán, en concepto de derechos de matrícula, 10.000 pesetas mediante cheque o transferencia bancaria. El cheque se emitirá a favor del I CURSO DE DERECHO REGISTRAL COMPARADO. La transferencia se realizará, a favor del curso, a la cuenta corriente número 4556-271. Banco Español de Crédito. Ortega y Gasset, 55. Madrid-28006. Se prevé la dispensa de derechos de matrícula a quienes lo soliciten justificadamente, hasta un número máximo de quince peticionarios. En la concesión de las dispensas de matrícula se atenderá a los méritos académicos.

Las solicitudes deberán dirigirse, entre el 1 de enero y el 31

de mayo de 1985, a la SECRETARIA GENERAL DEL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL. Príncipe de Vergara, 72, 1.° Madrid-28006.

Director del curso: Doctor don Eugenio Fernández Cabaleiro, Secretario General del Centro Internacional de Derecho Registral.

Profesores: El cuerpo profesoral estará integrado por profesores de la Universidad y profesionales del Registro de la Propiedad.

Ier COURS DE DROIT DE L'ENREGISTREMENT COMPARE

Avec le désir de renforcer l'étude comparative des différents Droits nationaux de l'Enregistrement Immobilier et avec l'aspiration à reserrer les liens entre les juristes des différents pays, le Centre International du Droit de l'Enregistrement convoque le Ier COURS DE DROIT DE L'ENREGISTREMENT COMPARE.

Leiu et temps de célébration: Le Cours sera réalisé à Madrid, siège du Secrétariat Général du Centre International du Droit de l'Enregistrement, durant les journées du 15 au 26 Juillet 1985. Les sessions auront lieu du lundi au vendredi pendant la matinée, selon l'horaire qui sera spécifié au début du cours. La langue à utiliser dans cette première convocation est l'espagnol.

Thèmes: Ils seront centrés sur les matières suivantes:

I. *Introduction au Droit de l'Enregistrement Comparé.*
II. *Evolution hystorique des systèmes d'enregistrement et leur developpement actuel.*
III. *Organisation et perspectives des enregistrements immobiliers.*

Participants: Pourront participer au cours les Licenciés en Droit, étrangers et espagnols, et les étudiants de dernière année de la Licence. Ces circonstances seront accréditées moyennant la certification académique.

Diplôme. Le cours terminé, il sera délivré à tous ceux qui y auront participé un diplôme accréditatif de leur participation par le Centre International du Droit de l'Enregistrement.

Demande et immatriculation: Avec la demanda d'inscription seront envoyées, à titre de droit d'immatriculation, 10.000 Ptas. moyennant un chèque ou un virement bancaire. Le chèque sera émis en faveur du Ier COURS DE DROIT DE L'ENREGISTREMENT COMPARE. Le virement s'effectuera en faveur du Cours, au compte courant n.° 4556-271 au Banco Español de Crédito. Ortega y Gasset, 56. 28006-Madrid. On prévoit la dispense des droits d'immatriculation à ceux qui la demanderont d'une manière justifiée, jusqu'à un chiffre maximum de quinze participants. Pour l'octroi des dispenses d'immatriculatiton on tiendra compte des mérites académiques.

Les demandes devront être adressées entre le 1er Janvier et le 31 Mai 1985 au SECRETARIAT GENERAL DU CENTRE INTERNATIONAL DU DROIT DE L'ENREGISTREMENT, Príncipe de Vergara, 72, 1.º, 28006-Madrid.

Directeur du Cours: Dr. Eugenio Fernández Cabaleiro, Secrétaire Général du Centre International du Droit de l'Enregistrement.

Professeur: Le corps professoral sera composé par des professeurs de l'Université et les professionnels de l'Enregistrement de la Proprieté.

I COURSE ON COMPARATIVE REGISTRATION LAW

With the view to potentiating the comparative study of the Registration Law of different countries with a view to improving the institution of the Real Estate Registry, and with the idea of tightening the bonds between the jurists of different nations, the international Registration Law Centre announces the I COURSE ON COMPARATIVE REGISTRATION LAW.

Venue and time: The Course will be held in Madrid at the Secretariat General of the International Registration Law Centre from 15th to 20th July, 1985. The sessions will be held from Monday to Friday mornings at the times specified at the beginning of the course. The official language of this first course will be Spanish.

Subjects: The following matters will be discussed:

I. *Introduction to Comparative Registration Law.*
II. *Historic evolution of the Registration Systems and their present Development.*
III. *Organisation and prospects of the Real Estate Registries.*

Participants: Foreign and Spanish Law graduates and last year Law students may take part in the Course. The due qualification will be proven by way of an Academic Certificate.

Diploma: All those attending the course regularly be awarded at the end a Diploma proving their participation, issued by the international Registration Law Centre.

Application and registration: 10.000 Pesetas shall be enclosed with the Enroiment Application as Registration Fee, by cheque or bank transfer. Cheques should be made out to name of I CURSO DE DERECHO REGISTRAL COMPARADO. Transfers should be made to the name of the course, to current account No. 4556-271, Banco Español de Crédito, Ortega y Gasset, 55, 28006-Madrid. Up to a maximum of 15 persons may be exempted from payment of the Registration Fees, subject to justifying their entitlement thereto in their application. In granting exemption of the Registration Fees, the applicant's academic merits will be taken into account.

Application should be addressed from 1st January to 31st May, 1985, to the SECRETARIA GENE-

RAL DEL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Príncipe de eVrgara, 72, 1.°, 28006-Madrid.

Course Director: Dr. Eugenio Fernández Cabaleiro, Secretary General of the International Registration Law Centre.

Lecturers: The teaching staff will we formed by University professors and Property Registry officials.

JORNADA DE ESTUDIO SOBRE «EL 'LEASING' INDUSTRIAL, COMERCIAL E INMOBILIARIO»

El viernes 8 de marzo de 1985, de 9,30 a 16,30 horas, tendrá lugar una jornada de estudio sobre «El *Leasing* Industrial, Comercial e Inmobiliario», organizado por la Facultad de Derecho de la Universidad de Lausanne. Inscripción de participantes debe dirigirse a: Sécretariat de la Faculté de Droit B.F.S.H., 1015 Lausanne, Suiza, hasta el 15 de febrero de 1985. Arancel de inscripción: 100 francos suizos.